

T O E L I C H T I N G

juni 1982.

I N H O U D

bladzijde:

1.	<u>INLEIDING.</u>	
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vorbereiding	2
1.3.	De bij het plan behorende stukken	3
1.4.	Situering en begrenzing van het plan	4
2.	<u>ONDERZOEK.</u>	
2.1.	Algemeen	6
2.2.	Hoofddoelstelling	6
2.3.	Deelonderzoeken	6
2.4.	Centrumfunctie	7
2.4.1.	Algemeen	7
2.4.2.	Winkelvoorzieningen	8
2.4.3.	Horecabedrijven	12
2.4.4.	Ambachten, bedrijven en kantoren	13
2.4.5.	Bijzondere voorzieningen	14
2.4.6.	Wonen	15
2.4.7.	Recreatie	16
2.5.	Stedebouwkundige situatie	18
2.5.1.	Algemeen	18
2.5.2.	Historisch overzicht	18
2.5.3.	Monumenten en karakteristieke bebouwings- elementen	19
2.5.4.	Bouwkundige kwaliteit	20
2.5.5.	Groenvoorzieningen	21
2.5.6.	Verkeerssituatie	22
3.	<u>TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING.</u>	
3.1.	Algemeen	25
3.2.	Sub-doelstellingen	25
4.	<u>PLANBESCHRIJVING.</u>	
4.1.	Algemeen	29
4.2.	Wonen	29
4.3.	Voorzieningen	33

4.4. Bedrijven	35
4.5. Verkeer	35
4.6. Overige aspecten	37
5. <u>GELUIDSASPECTEN</u>	38
6. <u>VOORSCHRIFTEN</u>	42
7. <u>ECONOMISCHE HAALBAARHEID</u>	53
8. <u>OVERLEG</u>	56
 <u>BIJLAGE:</u> De wijziging in de distributieve voor- zieningen in Lemmer tussen 1976 en 1980	 72

AFBEELDINGEN

naast bladzijde:

1. Situering plangebied	4
2. Functies	8
3. Monumenten	19
4. Bouwkundige kwaliteit	21
5. Groenvoorzieningen	22
6. Huidige verkeerssituatie	23
7. Structuurschets	25
8. Geluidsaspecten	38
9. Economische uitvoerbaarheid	53

1. INLEIDING.

1.1. Algemeen.

Het bestemmingsplan "Lemmer-kom" omvat de juridisch planologische regeling van gronden en opstallen van dat deel van de kern Lemmer, dat als centrum kan worden aangemerkt, alsmede van het direct aansluitend gebied waar de invloed van in het eigenlijke centrum aan te brengen veranderingen merkbaar is of zal zijn.

De noodzaak voor het opstellen van een bestemmingsplan wordt door een aantal factoren bepaald.

- *In de eerste plaats vindt in het gehele stedenbouwkundig denken een heroriëntering plaats omtrent de tot voor kort ontstane ontwikkelingen, de processen die hieraan ten grondslag hebben gelegen en de gevolgen die deze ontwikkelingen hebben gehad voor een bepaald gebied in o.a. ruimtelijke en/of maatschappelijke zin. Deze heroriëntering heeft veelal tot gevolg dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande stedenbouwkundige plannen gewijzigd c.q. aangepast zullen moeten worden.*
- *In de tweede plaats kan worden gesteld dat een regeling die voor een deel van het plangebied meer dan 10 jaar oud is niet voldoende aansluit bij de huidige opvattingen met betrekking tot de regelingen (zowel ten aanzien van het gebruik als ten aanzien van de verschijningsvorm), die de uitgangspunten van een beleid zeker stellen en de rechtszekerheid van belanghebbenden ten goede komen. Verder wordt dit laatste aspect geweld aangedaan door de diverse partiële herzieningen, aanvragen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 50, lid 8 van de Woningwet.*
- *In de derde plaats om louter formele redenen, omdat een bestemmingsplan ingevolge het bepaalde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening eenmaal*

in de 10 jaar dient te worden herzien (behoudens vrijstelling door Gedeputeerde Staten). Deze termijn is voor een belangrijk deel van het plangebied reeds verstreken.

- *In de vierde plaats moet vermeld worden dat een deel van de kom nog niet in een bestemmingsplan is geregeld. Bij het opstellen van het 'plan in onderdelen Lemmer' (1961) is een deel van de kom buiten de planregeling gelaten als zijnde een gebied waarop alleen de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing is. Het gemeentebestuur is van mening dat in deze tijd de regeling van een dergelijk gebied in een bestemmingsplan noodzakelijk is.*

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan stond de volgende hoofddoelstelling centraal:

"het scheppen van optimale mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de kom in zijn veelheid van functies in economische, sociaal-maatschappelijke en cultuurhistorische zin, daarbij rekening houdend met hun onderlinge relaties en afhankelijkheid".

1.2. Voorbereiding.

Het bestemmingsplan "Lemmer-kom" is onder leiding van het gemeentebestuur voorbereid door de afdeling algemene zaken en de dienst gemeentewerken van de gemeente Lemsterland en het stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners te Zwolle.

Verder is een distributie-planologisch onderzoek verricht door de afdeling Planologie van het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (C.I.M.K.). De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 2 - Onderzoek - van deze toelichting verwerkt. Daarnaast is in samenwerking met het stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners door het verkeersburo Goudappel en Coffeng b.v. een verkeersonderzoek ten behoeve van het komplan verricht.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is eind 1977 begin 1978 de "beleidsnota Lemmer-kom" opgesteld. Deze nota had ten doel het beleid van het gemeentebestuur ten aanzien van de diverse functies van de kom te formuleren, zodat vroegtijdig het gewijzigde beleid naar 'buiten' gebracht kon worden. Tevens kunnen in de periode tot het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds activiteiten tot ontwikkeling worden gebracht die getoetst zijn aan of voortvloeien uit het in de beleidsnota aangegeven beleid en 'ingepast' worden in het ontwerp-bestemmingsplan.

De beleidsnota kan tevens beschouwd worden als een structuurplan in het kader van de ontwerp-wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, op basis waarvan financiële middelen kunnen worden verstrekt ten behoeve van rehabilitatie, herinrichting e.d.

Opgemerkt moet worden dat belangrijke delen uit de genoemde beleidsnota in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt zijn, zodat de nota na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als vervangen kan worden beschouwd. Toetsing van plannen (bouwplannen en andere op uitwerking of functiewijziging gerichte plannen) zal dan moeten geschieden op basis van het bestemmingsplan.

1.3. De bij het plan behorende stukken.

Het bestemmingsplan "Lemmer-kom" bestaat uit de volgende stukken:

- *voorschriften;*
- *plankaart schaal 1 : 1000 (tek.no. Lmr-153);*
- *financiële paragraaf (als een afzonderlijke bijlage).*

De voorschriften geven de ingevolge het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vereiste regelen en bepalingen weer. Als bijlage bij de voorschriften is een zogenaamde straatwandenkaart opgenomen (zie hoofdstuk 6). Op de plankaart zijn de met deze voorschriften samenhangende bestemmingen weergegeven, terwijl tevens een aantal profielen is aangegeven.

De financiële paragraaf geeft inzicht in de kosten die gemeerd zijn met aankopen en inrichting (uitvoering), welke gronden kunnen worden uitgegeven en op welke wijze de realisering van de wijzigingen in het plan kunnen worden gefinancierd.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting waarin het onderzoek als bedoeld in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en de planopzet zijn beschreven en de aan deze planopzet ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld.

1.4. Situering en begrenzing van het plan.

Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plan wordt bepaald door drie factoren:

- *ten eerste diende in het plan dat deel van Lemmer te worden opgenomen, waarin een sterke verdichting van commerciële, sociale, bestuurlijke, culturele en recreatieve activiteiten zijn beslag heeft gekregen;*
- *ten tweede is in het onderhavige plan ook opgenomen het gebied dat in de invloedssfeer van het eigenlijke centrum ligt, omdat bij veranderingen in dit centrum in het algemeen ook veranderingen in het direct daarbij aansluitende gebied zullen optreden.*
- *ten derde sluit de gekozen begrenzing goed aan bij een aantal vigerende dan wel in voorbereiding zijnde plannen (Lemstervvaart, Lemmer-Rien enz.).*

Globaal gezien wordt het plangebied begrensd door de volgende wegen (zie afbeelding 1): Cornelis Houtmanstraat, Lijnbaan, Flevostraat, Parkstraat, Wiepke Hofstraat, F. v.d. Gaaststraat, Polderdijk, Willemskade, Leeg (sluizencomplex), Stationsweg, Nieuwe Dijk, Langestreek.

Het onderhavige bestemmingsplan zal de volgende vigerende bestemmingsplannen (geheel of gedeeltelijk) vervangen:

- het 'plan in onderdelen Lemmer' (vastgesteld 12-6-1961, goedgekeurd 22-1-1962);
- het bestemmingsplan "Achterom" (vastgesteld 27-6-1967, goedgekeurd 8-7-1968);
- het bestemmingsplan "Nieuwburen" (vastgesteld 27-9-1976, goedgekeurd 14-3-1977);
- het bestemmingsplan "Langestreek" (vastgesteld 24-11-1975, goedgekeurd 21-4-1976);
- het bestemmingsplan "Lemmer '73" (vastgesteld 25-11-1974, van rechtskracht ingevolge artikel 28, lid 3 W.R.O.);
- bestemmingsplan "Pieterbuurt" (vastgesteld 27-5-1969, goedgekeurd 22-9-1969);
- bestemmingsplan "Nieuwedijk" (vastgesteld 24-6-1974, van rechtskracht ingevolge artikel 28, lid 3 W.R.O.).

2. ONDERZOEK.

2.1. Algemeen.

Teneinde te komen tot een doelgericht onderzoek is het zinvol uit te gaan van één of meer doelstellingen die aangeven hoe de toekomstige ontwikkeling van de kom van Lemmer moet zijn. Een onderzoek heeft pas dan zin wanneer men weet op welke elementen, situaties en aspecten gelet moet worden. Derhalve is de volgende hoofddoelstelling geformuleerd. Deze doelstelling houdt rekening met de huidige, deels waardevolle verschijningsvorm van het komgebied en biedt tevens ruimte voor een verdere ontwikkeling van de kom.

2.2. Hoofddoelstelling.

"Het scheppen van optimale mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de kom in zijn veelheid van functies in economische, sociaal-maatschappelijke en cultuurhistorische zin, daarbij rekening houdend met hun onderlinge relaties en afhankelijkheid".

Uit deze hoofddoelstelling zijn nu de aspecten te destilleren waarop bij het onderzoek met name moet worden gelet:

- *de verschillende functies, zoals winkel-, woon- en werkfunctie;*
- *de verschillende activiteiten, ontmoetingsplaats, recreatie;*
- *het historisch gegroeide karakter van de kom van Lemmer.*

2.3. Deelonderzoeken.

Op basis van de in paragraaf 2.2. geformuleerde hoofddoelstelling zijn onderzoeken verricht omtrent:

- *de huidige functies van het komgebied;*
- *de bouwkundige kwaliteit van de opstallen;*

- *de stedenbouwkundige situatie;*
- *de historische waarde van het komgebied;*
- *de huidige verkeersstructuur.*

Daarbij zijn tevens de knelpunten aangegeven, terwijl in hoofdstuk 4 de mogelijke en wenselijke ontwikkeling zijn beschreven.

Een tweetal onderzoeken is in afzonderlijke nota's verwerkt namelijk een distributie-planologisch onderzoek (C.I.M.K.) en een verkeersonderzoek (buro Goudappel en Coffeng b.v. in samenwerking met het stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners). Relevante delen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Verder heeft de dienst gemeentewerken de bouwkundige kwaliteit van diverse opstallen aangegeven (situatie 1977)¹⁾, terwijl het stedenbouwkundig adviesbureau de huidige (1979)¹⁾ functies, de stedenbouwkundige situatie en de historische waarden heeft onderzocht.

2.4. Centrumfuncties.

2.4.1. Algemeen.

De bebouwing in het centrum is in het verleden tot stand gebracht door en voor een gemeenschap die er een - voor die tijd - weldoordachte vorm aan gaf en er een gebruik van maakte dat bij de toen geldende omstandigheden paste. Naarmate de maatschappij veranderde, wijzigden ook de functies en werd de aard van de bebouwing aangepast aan de gewijzigde behoeften. Zo verdween bijvoorbeeld met het afnemen van de beroepszeilvaart de behoefte aan een eigen touwslagerij (achter het Turfland). De oude centra van 'stedelijke' dorpen (zoals Lemmer) en steden vormen daarvoor in hun verschijning als het ware een neerslag van de historie.

Evenals vroeger vervult het centrum nu nog vrijwel alle maatschappelijke en economische functies voor de lokale be-

1) Deze beide inventarisaties zijn, mede gelet op de geringe wijzigingen/verschuivingen welke zijn opgetreden na de peildata niet bijgewerkt. Wel zijn de functiewijzigingen in de bestemmingsplankaart verwerkt.

volking en voor een omliggend gebied van betrekkelijk geringe omvang. Het kenmerkende van een centrum is verder dat het een functie vervult zowel bij de inkomensverwerving als bij de inkomensbesteding. Het vervult tevens een werkfunctie op het gebied van ambacht en handel, alsmede ten aanzien van uiteenlopende diensten op sociaal-economisch en cultureel niveau.

De verzorgende functie manifesteert zich o.m. door het goederenaanbod in winkels en op de markt, door de horecabedrijven, door de kantoren en gebouwen van instellingen en overheidsdiensten, door kerken, gemeenschapscentra en culturele voorzieningen.

Daarnaast vervult de kom een belangrijke woonfunctie, soms in combinatie met de werkfunctie in de vorm van woning met winkel, kantoor of ambachtsbedrijf.

In de volgende onderdelen worden de belangrijkste functies nader belicht en wordt aan het eind van elke functiebeschrijving een conclusie verbonden aan de voornaamste uitkomsten van het onderzoek.

2.4.2. Winkelvoorzieningen¹⁾.

Van het winkelapparaat in Lemmer, dat qua verkoopoppervlakte voor 80% in de kom is gelegen, omvat het verzorgingsgebied naast de gehele gemeente Lemsterland tevens het dorp Rutten (N.O.P.). De bevolking van het verzorgingsgebied bedraagt medio 1975 ongeveer 11.000 inwoners.

Hoewel 80% van de verkoopoppervlakte in de kom is gelegen is, in tegenstelling tot in vele andere kernen van deze omvang, geen duidelijk hoofdwinkelapparaat ten opzichte van de overige winkelvoorzieningen aan te wijzen. De structuur van Lemmer is hieraan debet.

Als belangrijkste winkelstraten kunnen worden genoemd: Oude Sluis, Kortestreek, Langestreek, Lijnbaan, Schulpen, Schans, Vissersburen en Burg. Krijgerplein. Vanaf het Burg. Krijgerplein lopen deze winkelstraten als het ware ster-

1) In deze paragraaf wordt uitgegaan van de gegevens van het distributie-planologisch onderzoek van het C.I.M.K. dat in januari 1977 werd afgesloten.
De sindsdien opgetreden wijzigingen staan in bijlage 1.

vormig uit. In het algemeen zijn deze straten - met uitzondering van enkele delen - niet dicht bewinkeld (minder dan 75% van de totale gevellengte wordt door winkelpanden ingenomen). Lemmer kent dan ook geen echte winkeldichtheid in het hart van het dorp.

Daarnaast komen er door de aanwezigheid van het Dok relatief grote loopafstanden voor tussen de winkelstraten onderling. Mede daardoor ontbreekt een logische en voor het winkelend publiek acceptabele wandelroute. Tijdens de zomermaanden wordt dit nog nadeliger beïnvloed door de extra handicap van een voor het wegverkeer vaak gesloten brug nabij het Burg. Krijgerplein. Wellicht mede daardoor heeft in het verleden een duidelijke verschuiving van de winkelactiviteiten naar de noordzijde van de Zijlroede en de Binnenhaven plaatsgevonden. In de laatste jaren is echter ook in dit gebied een accentverschuiving waar te nemen van de Schans naar de Visserburen. De oorzaak hiervan is o.a. gelegen in het feit dat de Visserburen de verkeersfunctie van de Schans heeft overgenomen; dit echter eerst nadat de wijk Lemstervaart tot ontwikkeling werd gebracht. De laatste tijd valt eveneens een accentverschuiving naar de Nieuwe Dijk waar te nemen. Thans (1982) zijn hier reeds vier nieuwe winkels gevestigd.

Begin 1976 zijn in Lemmer 25 zaken in de sector voedings- en genotmiddelen en 53 zaken in de sector duurzame en overige goederen gevestigd. De gemiddelde grootte in m² v.v.o.¹⁾ is zowel in de foodsector (58 m²) als in de non-foodsector (103 m²) laag te noemen. Van de aanwezige winkelruimte in het kernwinkelapparaat wordt ca. 15% door winkels in de voedings- en genotmiddelensector en 85% in de sector duurzame en overige goederen in beslag genomen. Dit aandeel van de voedings- en genotmiddelensector in het totale win-

1) v.v.o. = verkoopvloeroppervlakte, anders gezegd: de oppervlakte van waaruit verkocht wordt;

kelapparaat is voor een centrum als Lemmer relatief gering. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat Lemmer een min of meer regionale functie vervult die vooral tot uiting komt in een groot aandeel van de sector duurzame en overige goederen in het kernwinkelapparaat. Gemeten per hoofd van de lokale bevolking van Lemmer blijkt, dat de hoeveelheid winkelruimte in de beide sectoren aan de ruime tot zeer ruime kant is:

- *sector voedings- en genotmiddelen: 0,20 m² -*
Nederland: 0,17 m²
- *sector duurzame en overige goederen: 0,75 m² -*
Nederland: 0,47 m².

In feite wordt hierdoor de vloerproductiviteit¹⁾ nadelig beïnvloed. Dit wordt nog versterkt door de ongunstige verhouding tussen het aandeel van de verkoopoppervlakte in de totale bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.). In het algemeen schommelt dit aandeel rond de 60 à 65%; in modern en rationeel opgezette winkelcentra kan dit aandeel zelfs 75% bereiken. In Lemmer bedraagt het echter slechts 49%. Door dit lage aandeel in de totale oppervlakte drukken de totale bedrijfskosten op een omzet die gehaald moet worden uit een relatief klein deel van de bedrijfsruimte. Deze ten opzichte van de landelijke cijfers negatieve uitkomsten worden gedeeltelijk goed gemaakt door de hoge tot zeer hoge koopkrachtbinding die uit de consumentenenquête bleek. Gebaseerd op het aantal inwoners van Lemmer schommelt dit cijfer rond de 86%, terwijl dit voor het totale verzorgingsgebied op ongeveer 70% ligt. Toch lag de omzet per m² in Lemmer in beide sectoren ca. 9% beneden de norm die voor dergelijke centra gelden. Hierbij dient dan nog te worden vermeld dat het aandeel van de toeristische bestedingen in de omzet tussen de 15 en 20% schommelt.

1) *vloerproductiviteit: omzet per m² in verkoopruimte.*

Uit de ondernemersenquête is nog een aantal van belang zijnde conclusies af te leiden, Zo wordt door 40% van de geënquêteerden een concentratie van de winkels wenselijk geacht en wordt ook aangedrongen op meer samenwerking tussen de ondernemers. Volgens de ondernemers laten tevens de parkeer-ruimte en de parkeermogelijkheden in directe relatie met de winkels te wensen over.

Uit de consumentenenquête kwam naar voren dat men het aantal branches in de sector duurzame en overige goederen graag uitgebreid zou zien. Tevens werd meer concurrentie gewenst tussen de aanwezige bedrijven, zodat voor de consument een lagere prijs kan ontstaan. Waarschijnlijk is de wens van lagere prijzen voor 24% van de geënquêteerden ook aanleiding geweest om aan te dringen op de vestiging van een grootwinkelbedrijf. Het valt op dat, in tegenstelling tot hetgeen bij de ondernemers naar voren kwam, slechts door 6% van de respondenten de behoefte aan winkelconcentratie naar voren is gebracht. Een voor de Lemster winkeliers zeer belangrijk gegeven uit de consumentenenquête is de verandering in het koopgedrag. Mag uit de vergelijking van de toonbankbestedingen met de totale koopkracht een hoge koopkrachtbinding geconstateerd worden, uit de enquête is ook af te leiden dat de laatste jaren 3x zoveel consumenten minder in Lemmer gingen kopen dan er zich voor het winkelen op Lemmer gingen richten. Vooral Emmeloord en Heerenveen hebben meer klanten uit het verzorgingsgebied weten te binden. Wanneer deze tendens zich in de toekomst voortzet zal met een lagere koopkrachtbinding rekening moeten worden gehouden.

Conclusies. Het zou te ver voeren om alle uitkomsten van het onderzoek, hoe interessant zij ook mogen zijn voor de nuancering van de te nemen maatregelen, in deze toelichting te behandelen. Op basis van het onderzoek naar de bestaande situatie in Lemmer kan worden geconcludeerd, dat:

- *voldoende winkelruimte aanwezig is en dat vergroting binnen de bestaande ruimte mogelijk is door een betere verhouding tussen v.v.o. en b.v.o.;*

- de geconstateerde hoge koopkrachtbinding afneemt door de aanwezigheid van aantrekkelijke winkelgebieden buiten Lemmer (aantrekkelijk zowel ten aanzien van de prijsvorming als ten aanzien van de branchesamenstelling en de winkelomgeving);
- de winkelfunctie aan de Schans afneemt;
- een werkelijk winkelcentrum niet is aan te geven;
- door de structuur van het centrum lange loopafstanden tussen de diverse winkels zijn ontstaan. Ook een bepaald winkelcircuit ontbreekt. Dit laatste wordt mede veroorzaakt door de huidige (1976) verkeers-technische lay-out van het centrum waar het minder prettig wandelen is. In de Lange Streek is te zien dat het ook anders kan.

2.4.3. Horecabedrijven.

In het centrum van Lemmer is een 10-tal horecabedrijven gevestigd. In het verleden heeft zich een specialisatie voorgedaan, zodat thans verschillende horeca-activiteiten aanwezig zijn, te weten hotels, café's, restaurants, eet-huisjes, snackbars en bar-dancings.

De hotels hebben een gezamenlijke capaciteit van 67 bedden die echter alleen in het zomerseizoen volledig worden gebruikt. In het algemeen kan gesteld worden dat de capaciteit van de horecabedrijven, wellicht met uitzondering van de snackbars, alleen in het zomerseizoen geheel benut wordt. De ligging van horecabedrijven is van oudsher gerelateerd aan kruispunten van land- en waterwegen. Ook in Lemmer is dit het geval. Alleen de nieuwere horeca-activiteiten, zoals snackbars en dancings, zijn veelal meer over de kom verspreid. Door deze verspreide ligging hebben zich reeds de nodige problemen voorgedaan.

Conclusies. Omdat de horecabedrijven een wezenlijk onderdeel vormen van het centrumgebeuren is een positieve benadering van de bestaande bedrijven op zijn plaats. Dit betekent niet dat geen verbetering van verstorende elementen behoeft te worden nagestreefd. Uitbreiding van het aantal

horecabedrijven wordt niet nodig geacht, zodat alleen mogelijkheden zullen worden aangegeven voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Dit zal procedureel zodanig geregeld moeten worden, dat de rechtszekerheid van de aanwonenden gewaarborgd is.

2.4.4. Ambachten, bedrijven en kantoren.

Aan de zuid- en oostzijde van de kern zijn enkele bedrijven in de ambachtelijke sfeer gevestigd, zoals aannemersbedrijven, scheepstimmerbedrijven en een caravanhandel. Direct grenzend aan de kom is het eigenlijke industrieterrein "Buitengaats" gelegen. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan "Buitengaats" is een studie verricht over de milieu-aspecten (met name ten aanzien van mogelijke geluidhinder) die met de bedrijfsvoering samenhangen. Afgaande op de berichten van omwonenden veroorzaken de binnen het komgebied aanwezige bedrijven geen ernstige hinder. Wel zijn deze bedrijven mede oorzaak van verkeersproblemen, omdat hun activiteiten gedeeltelijk op dan wel direct aan de openbare weg plaatsvinden. Daardoor wordt de voor de omwonenden aanwezige parkeerruimte in beslag genomen dan wel wordt het straatprofiel zodanig vernauwd, dat de verkeersfunctie geweld wordt aangedaan. Een verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is binnen het komgebied niet mogelijk. Eerder dient rekening te worden gehouden met enige sanering van deze bedrijven. Een eerste aanzet hiertoe vormt de verplaatsing van het bedrijf van de fa. Slump van het Tramcomplex naar het Riensluisterrein. In de kom komen verder voor enkele kantoren - waartoe ook de bankgebouwen worden gerekend - alsmede drie garagebedrijven. Deze garagebedrijven zijn minder gelukkig gesitueerd. Het bedrijf aan de Nieuwedijk heeft te weinig parkeerruimte, waardoor voor de stalling van in reparatie zijnde auto's een groot gedeelte van de openbare parkeerruimte wordt benut. Hierdoor wordt de toch al weinig overzichtelijke situatie ter plaatse van de Nieuwedijk-Waaigat nog onduidelijker.

Het bedrijf aan de westzijde van de Nieuwburen beschikt wel over voldoende parkeerruimte. Deze ruimte ligt echter volledig ingebouwd en is slechts bereikbaar via een toegang aan de Nieuwburen. Door de nagenoeg gesloten gevelwand ter plaatse levert dit dikwijls problemen op voor het op de Nieuwburen aanwezige verkeer. Ook voor de bewoners van de woningen gelegen tussen het verkooppunt van dit garagebedrijf en de ontsluiting voor de werkplaats is dit een weinig gelukkige situatie.

Het garagebedrijf aan de oostzijde van de Nieuwburen is eveneens volledig ingesloten door bebouwing. De stalling van auto's geschiedt hier geheel overdekt. Hoewel dit voor de omwonenden meestal plezieriger is dan een open stalling, heeft dit bedrijfstechnisch gezien ernstige nadelen, omdat binnen het bedrijf veel plaats aan rijruimte verloren gaat.

Conclusies. Met het oog op de consequenties voor de aangrenzende woningen is uitbreiding van de ambachtelijke bedrijven ongewenst. Voor minstens twee bedrijven dient te worden gestreefd naar een betere terreinsituatie.

2.4.5. Bijzondere voorzieningen.

Tot de veelheid van functies in het centrum behoren ook de maatschappelijke, religieuze en culturele voorzieningen. Ook in Lemmer drukken deze voorzieningen een duidelijk stempel op het functioneren van het centrum. Als belangrijkste voorzieningen kunnen worden genoemd het gemeentehuis en het gemeentekantoor, het postkantoor, meerdere kerken en het cultureel centrum "De Helling". Aan de randen van het komgebied staan twee scholen en ook het bejaarden-centrum.

Met uitzondering van de scholen en het bejaardencentrum vragen de bijzondere voorzieningen ruime parkeermogelijkheden. De kerken en het cultureel centrum kunnen gebruik maken van de parkeervoorzieningen die aanwezig zijn ten behoeve van de winkels. Het postkantoor behoeft door de relatief korte bezoeken geen extra parkeeraccommodatie. Achter het gemeentekantoor zijn nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Conclusies. Een toename van de bijzondere voorzieningen binnen de kom is ondanks een verdere groei van het inwonertal van de gemeente niet te verwachten.

2.4.6. Wonen.

Het aaneengesloten 'wonen' komt het meest voor aan de randen van het centrum en in het overige komgebied, te weten langs het Turfland, de Lijnbaan, de Schoolstraat, de Kortestreek - tussen de Flevostraat en de Schoolstraat - de Chr. de Vriesstraat, de Gerben Bootsmastraat, de Lange-streek en de Nieuwedijk - ten westen van het Waaigat - en het Waaigat. Verder komt het 'wonen' verspreid over de kom voor, zowel in de vorm van zelfstandige woningen als in de vorm van een dienstwoning bij een winkel of bedrijf. Ten aanzien van het 'wonen' zijn geen concrete gegevens beschikbaar over de situatie van 5 of 10 jaar geleden, zodat niet bekend is in hoeverre het 'wonen' door de economisch grotere activiteiten van de bedrijven is verdrongen. Op dit punt zullen echter de ontwikkelingen in Lemmer waarschijnlijk overeenkomsten vertonen met de ontwikkelingen elders. De leeftijdsopbouw van de in het komgebied wonende bevolking is evenmin bekend. In wat grotere centra blijkt vaak dat de groep jonge gezinnen met kinderen in het eigenlijke komgebied grotendeels ontbreekt. Dit heeft dan dikwijls consequenties voor de scholen in een dergelijk gebied. De omvang van de kom van Lemmer is echter niet zodanig, dat ten gevolge van het achterwege blijven van de voornoemde groep een duidelijk waarneembare teruggang in het aantal leerlingen is te constateren. Wanneer het 'wonen' wordt gezien in directe relatie met de omgeving dan valt de grote verscheidenheid in woonsituaties op. Zo hebben de woningen aan de Lijnbaan en het Turfland vrij kleine percelen. Langs het Turfland wordt dit enigszins gecompenseerd door de situering langs de Zijlroede, waardoor toch veel ruimte rond de woning aanwezig is. Daarentegen is het profiel van de Lijnbaan erg smal en zijn in het verleden de woningen aan de zuidzijde van de Lijnbaan

steeds meer bij het bedrijfsgebeuren betrokken. Ook langs de Nieuwburen, het Waaigat, de Schans en 't Leeg komen woonsituaties voor die ten gevolge van de functies van aanliggende bebouwing als minder plezierig worden ervaren. De woningen aan de Chr.de Vriesstraat en de Gerben Bootsmastraat hebben geen wezenlijke relatie met de kom en maken dan ook eigenlijk onderdeel uit van het 'wonen' in het Rienplan.

Conclusies. Nog sterker dan dit bij de winkels en bedrijven het geval is, is de waardering van het 'wonen' sterk afhankelijk van de bouwkundige kwaliteit van de woning, de afmetingen van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving. Gesteld kan worden dat het 'wonen' het snelst zijn functie verliest wanneer de afmetingen van de woningen en de ruimte rond de woning te gering zijn en wanneer de bouwkundige kwaliteit van de woningen slecht is. Omdat het 'wonen' echter van wezenlijk belang is voor de veelzijdigheid en de levendigheid van de kom zal het beleid van het gemeentebestuur gericht moeten zijn op het uitbuiten van de specifieke woonsituatie in de kom, zodat de gevarieerdheid van woonmilieus binnen de gemeente in positieve zin wordt beïnvloed.

Een belangrijke aanzet hiertoe vormt de realisering van een bebouwingsplan op het voormalige Tramcomplex. Ook de nieuwbouwaan de Nieuwedijk heeft een positieve invloed op het 'wonen' in de kom.

2.4.7. Recreatie.

De recreatieve functie van de kom is te onderscheiden in een functie voor de inwoners van Lemmer en in een functie voor de vele, tijdens de zomermaanden in de gemeente aanwezige recreanten. Een deel van deze recreanten verblijft op schepen gelegen in de Zijlroede. Zij betekenen door hun aanwezigheid een getalsmatige extra druk op het centrum.

De functie voor de inwoners van Lemmer is voornamelijk gelegen in het bezoeken van bepaalde recreatieve accommoda-

ties in de kom. Daarnaast biedt de kom wandelmogelijkheden rond 't Dok, het oudste gedeelte van Lemmer. Voor de Lemsters is deze mogelijkheid het meest attractief wanneer de Zijlroede gedurende de zomermaanden vol ligt met schepen en de eertijds aanwezige bedrijvigheid rond 't Dok, zij het in een geheel andere vorm, weer aanwezig is. Tijdens de zomermaanden fungeren de Kortestreek, de Langestreek, de Schulp en het Burg. Krijgerplein dan ook duidelijk als wandelgebied. Omdat deze straten ook andere functies vervullen ontstaan tijdens de zomermaanden - behalve aan de Langestreek - enige conflictsituaties. Als derde functie voor de ingezetenen kan worden genoemd het recreatief winkelen hetgeen echter, gezien de eerder gesignaleerde problemen, niet zo functioneert als mogelijk zou zijn bij een dergelijke omvang van het winkelapparaat.

De functie voor de recreanten is primair gelegen in de aanlegmogelijkheid in het centrum van de kern met alle wenselijke winkelvoorzieningen binnen loopafstand. Voor de recreanten die geen gebruik kunnen maken van deze aanlegmogelijkheid is de functie gelegen in de levendigheid van het centrum door de aanwezigheid van veel zeil- en motorschepen met de bedrijvigheid op en bij deze schepen en is zo te vergelijken met het recreatief winkelen van de Lemsters.

Conclusies. De levendigheid van het centrum, vooral tijdens de zomermaanden, is voor inwoners en bezoekers (recreanten) van groot belang. De aangetroffen conflictsituaties - wandelaars versus gemotoriseerd verkeer - en de problemen als gevolg van de geringe doorvaart in de Zijlroede ten gevolge van het aanleggen van pleziervaartuigen in 't Dok, vragen om een adequate benadering. Daarnaast is het gewenst het centrum - ook buiten het zomerseizoen - levendig te houden, door o.a. het winkel- en marktgebeuren aantrekkelijk te maken, het stimuleren van bijzondere activiteiten buiten het zomerseizoen. De (ruimtelijke) mogelijkheden zijn hier toe wel aanwezig. De uitwerking daarvan valt grotendeels buiten het kader van dit bestemmingsplan.

2.5. Stedebouwkundige situatie.

2.5.1. Algemeen.

In dit hoofdstuk zal aan de hand van een aantal inventarisaties en onderzoeken een beeld van de huidige situatie worden geschetst. Daartoe zal eerst een beschrijving worden gegeven van de historische structuur, terwijl vervolgens de bouwkundige kwaliteit, de esthetische kwaliteit, monumenten en karakteristieke elementen (groen, open ruimten) aan de orde komen. Ten slotte zal worden ingegaan op de verkeerskundige situatie.

2.5.2. Historisch overzicht.

De historisch gegroeide structuur van Lemmer is in belangrijke mate bepaald door de ligging aan de Zuiderzee. Lemmer was niet alleen een havenplaats maar bood tevens doorvaartmogelijkheden naar Sloten en het Tjeukemeer en daardoor naar geheel Friesland. Vandaar dat de belangrijkste bebouwing niet alleen aan de Binnenhaven en de Nieuwburen wordt aangetroffen, maar ook langs de Oudesluis en de Zijlroede. Langs de Vissersburen is de historische bebouwing van ondergeschikte betekenis gebleven. In dit oostelijk deel van Lemmer was de wegverbinding naar Oosterzee en Kuinre over de Schans en de Zeedijk van meer belang.

De veranderingen in de scheepvaart, zoals die zich na 1850 deden gelden, zijn terug te vinden in de structuur van het centrumgebied. In de route Sloten - Zijlroede - Zuiderzee werd de sluis te klein. Een verbreding of verlenging ter plaatse was niet goed mogelijk, zodat een verlegging in zuidelijke richting werd overwogen. Op de route Tjeukemeer - de Rien - Zuiderzee deden zich andere problemen voor. Ter plaatse van de Nieuwburen en de Kortestreek moesten twee bruggen worden gepasseerd. Te samen met de vernauwing van de Gracht ter plaatse van het gemeentehuis gaf dit problemen. De schepen konden namelijk zeer moeilijk de bocht naar de sluis maken. Samen met het ruimteprobleem in de sluis

was dit aanleiding tot het verleggen van de sluis in zuidelijke richting en het scheppen van een nieuwe en ruimere doorvaartmogelijkheid van de Rien naar de Zuiderzee. Hiervoor werd de Markt (thans het Burg. Krijgerplein) doorgraven en moest een 10-tal panden worden gesloopt. Tegelijkertijd werd de Gracht gedempt.

Toch waren nog niet alle waterstaatkundige problemen opgelost. Het afwateringsprobleem bleef nog over. Via de Oude Sluiskolk werd overtollig regenwater gespuid. Wanneer echter bij sterke noord-oostelijke wind werd gespuid, veroorzaakte dat in de nauwe Sluiskolk een dergelijke stroomsnelheid, dat het voor de schepen onmogelijk werd hier tegenin te varen. Daarom werd aan het einde van de Schans een spuisluis gebouwd.

Toen in de vijftiger jaren het tracé voor RW.50 definitieve vorm kreeg betekende dit dat de Lemster Rien als scheepvaartroute verviel. De Vissersburen werd gedempt en de doorgraving van de Markt kon ongedaan worden gemaakt. Om de bedrijven aan het open blijvende deel van de Rien voor schepen bereikbaar te houden werd de spuisluis vervangen door een schutsluis.

Door deze veranderingen werd de doorgaande route via de Schans richting Oosterzee verlegd naar de Vissersburen. Gelukkig is het gemotoriseerde verkeer op veel plaatsen binnen het aanwezige profiel opgevangen, zodat de beslotenheid van de historisch gegroeide structuur op veel plaatsen aanwezig is. Deze beslotenheid wordt echter op een aantal plaatsen bedreigd door grootschalige nieuwbouw en parkeervoorzieningen.

2.5.3. Monumenten en karakteristieke bebouwingselementen.

In het centrum van Lemmer zijn 25 monumenten in de zin van de Monumentenwet aanwezig. De belangrijkste hiervan zijn de N.H.-kerk, het oude gemeentehuis en de beide sluiscomplexen met kademuren aan de noord- en zuidzijde van de binnenhaven. Het is mogelijk dat in de toekomst nog wijzigingen zullen optreden in het officiëel beschermde monumen-

tenbestand. Te denken valt aan panden die, ofschoon ze thans geen monument zijn, toch een zekere monumentale waarde hebben. Zoals uit afbeelding 3 blijkt is er geen sprake van een min of meer aangesloten gebied waarbinnen de monumenten zijn gelegen. Wel ligt het accent op de bebouwing langs de Zijlroede. Toch komen in Lemmer nog enkele cultuurhistorisch interessante gevelwanden voor die van belang zijn voor de waardering van het komgebied in zijn totaliteit (o.a. aan de Langestreek, Kortestreek, Schulp, Schans).

Het is van belang dat de schaal en de onderlinge samenhang van de verschillende panden, die samen de gevelwanden vormen, zoveel mogelijk worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Met name is dit van belang bij de aansluiting op de meest waardevolle historische panden (w.o. de monumenten).

Conclusies. De kom van Lemmer bezit zeker een aantal structurele waarden. Toch kan worden geconcludeerd dat niet voldoende historische samenhang en herkenbaarheid aanwezig is om een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht te rechtvaardigen. Voor de monumenten is daarom primair de bescherming van de Monumentenwet van toepassing. De waarde van een monument wordt echter niet uitsluitend bepaald door zijn eigen verschijningsvorm maar in belangrijke mate door de omgeving ervan. Het is daarom gewenst dat, meer dan in het verleden is gebeurd, de aanliggende bebouwing en de structuur van het gebied worden afgestemd op de waarde van het monument.

Aan de andere kant moeten eigenaren en gebruikers van woningen, winkels en bedrijven hun panden, als dat nodig is, kunnen aanpassen aan zich wijzigende omstandigheden; één en ander binnen het karakter van het centrumgebied. In concrete situaties zal daarbij gezocht moeten worden naar een zo goed mogelijke afweging van de betrokken belangen.

2.5.4. Bouwkundige kwaliteit.

In het centrum van Lemmer komen thans niet veel panden van uitgesproken slechte kwaliteit voor. De sinds 1956 in uitvoering genomen sanerings- en reconstructieplannen hebben het amoveren van bouwkundig slechte panden versneld.

Toch komen aan de randen van het komgebied nog wel panden van slechte kwaliteit voor (aan het Turfland, de Lange-streek - ten westen van het Waaigat -, het Waaigat, 't Leeg en de Schans). Panden van matige kwaliteit komen meer voor. Globaal kan gesteld worden dat tot voor kort 10% van de panden van slechte, 20% van matige en 70% van goede kwaliteit was.

De bouwkundig gezien slechte panden langs de Nieuwedijk zijn nagenoeg alle gesloopt en zijn deels al vervangen door nieuwbouw. Met de gerealiseerde nieuwbouw op het Tramcomplex is de eerder genoemde procentuele verdeling in belangrijke mate gewijzigd in het voordeel van de goede woningen. Meestal leveren de panden die bouwkundig van matige of slechte kwaliteit zijn geen aan de huidige wensen te voldoen woongenot op. In het verleden was deze constatering vaak aanleiding tot aankoop en amovering. Thans heeft echter de benadering van deze problematiek een belangrijke verandering ondergaan. Bij de afweging tot aankoop en afbraak worden meer elementen betrokken, zoals de relatie met de historische structuur en de opbouw van een gevarieerd woningbestand, waardoor het accent meer komt te liggen op de verbetering van de woning en de woonomgeving dan op de afbraak.

Conclusie. In de kom van Lemmer is een aantal gebieden aan te wijzen waarin de kwaliteit van de gebouwen en ook de kwaliteit van de woonomgeving voor verbetering vatbaar zijn (o.a. het Turfland) of waar de kwaliteit van de gebouwen, in combinatie met het gebruik, om concrete maatregelen vraagt (o.a. de Schans).

2.5.5. Groenvoorzieningen.

Zoals in de meeste centra van min of meer stedelijke kernen komt ook in de historisch gegroeide profielen van het centrum van Lemmer weinig groen in de vorm van parkjes of plantsoen voor. Het langs de Langestreeken de Korte-streek aanwezige groen was tot voor 30 jaar nagenoeg geheel in gebruik als overtuin bij de hier aanwezige panden.

Door de toenemende winkelfunctie van de panden langs de Langestreek en de Kortestreek werd het gebruik van deze overtuinen meer en meer bij de winkels betrokken als opslagruimte en parkeergelegenheid. Langs de Zijlroede is daardoor een zeer rommelige aanblik ontstaan. Ook de recreatievevaart op de Zijlroede nam steeds meer toe. Vooruitlopend op hetgeen nu binnen rehabilitatieplannen mogelijk is werd deze situatie belangrijk verbeterd. Op een tweetal plaatsen langs de Zijlroede zijn echter nog overtuinen aanwezig, namelijk aan het laatste deel van de Lange Streek en aan het Turfland. Hoewel de eerder genoemde problematiek hier minder speelt is het beleid van het gemeentebestuur toch gericht op een zodanige aanpassing van deze gebieden, dat het onderhoud van deze groenzones gewaarborgd is en dat betere mogelijkheden worden geschapen voor het aanleggen van boten. In de kom zijn eveneens weinig bomen aanwezig. Alleen rond de N.H.-kerk en langs de Langestreek - tussen de Oude sluis en het Waaigat - komen fraaie bomen voor. Aan de Kortestreek staan ook enige bomen maar door de grote onderlinge afstand is het aanzien niet zo interessant als aan de Langestreek. Ook aan de Visserburen komt boombeplanting voor. Omdat deze bomen recent zijn aangeplant zijn ze nog van weinig invloed op de indeling van het profiel van de Visserburen.

Groenfacetten in de vorm van grote min of meer besloten tuinen die in sommige oude binnensteden worden aangetroffen komen in Lemmer niet in belangrijke mate voor.

Conclusies. Omdat openbaar groen - en dan vooral in de vorm van boombeplantingen - een zeer positieve bijdrage vormt voor de belevingswaarde van de kom dient het beleid primair gericht te zijn op handhaving van de aanwezige beplanting en waar mogelijk op uitbreiding van het aantal bomen.

2.5.6. Verkeerssituatie.

De huidige verkeerssituatie is in 1980 ten dele aangepast aan de nota "Conclusies en aanbevelingen met betrekking tot het verkeersonderzoek in Lemmer".

Als belangrijkste aanbeveling werd daarin naar voren gebracht dat het voor een vermindering van de verkeersbelasting in elk geval noodzakelijk is dat het autoverkeer dat geen bestemming in Lemmer heeft, wordt geweerd. Dit zou moeten geschieden door aanpassing van de voorrangssituatie Rondweg-Straatweg (inmiddels gerealiseerd) en door aanpassing van de aansluiting Rondweg-Platte Dijk. De realisering hiervan is sterk afhankelijk van de overdracht van de S.9 aan de gemeente. Daarnaast dient het autoverkeer dat niet noodzakelijk door de kom moet te worden afgeleid via de Flevostraat en de Parkstraat. Voorgesteld is het noodzakelijke oost-westverkeer af te wikkelen via een éénrichtingscircuit langs 't Dok en wel op een zodanige wijze, dat bij stremming ten gevolge van de brug zo weinig mogelijk verkeershinder ontstaat. Omdat de bedoelde stremming vooral in het zomerseizoen veelvuldig voorkomt, is bij nader inzien niet uitgegaan van de voorgestelde aanpassingen van de rijrichting via het Burg. Krijgerplein, de Schans en de Nieuwe Dijk. Op de nevenstaande afbeelding is de huidige verkeerssituatie aangegeven. Buiten het zomerseizoen levert de huidige verkeerssituatie geen noemenswaardige problemen op. Voor wat betreft de stremmingen tijdens de zomermaanden wordt uitgegaan van de gedachte dat dit beeld aan Lemmer 'eigen' is en dat daarom aanpassing van de rijrichting op het Burg. Krijgerplein achterwege kan blijven.

Naast de aanpassing van de verkeersstructuur is, rekening houdend met de aanwezige functies en de spreiding daarvan, ook nagegaan of in de kom voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Op basis van de geldende normen blijkt enige uitbreiding van de parkeervoorzieningen ten behoeve van het winkelend publiek gewenst. Als parkeerterreinen kunnen worden genoemd het terrein aan de Bantegastraat, het terrein naast het busstation en het terrein achter het nieuwe gemeentekantoor. Vooral de realisering van dit laatste terrein heeft de spreiding van de parkeervoorzieningen in gunstige zin beïnvloed.

Door het gereedkomen van het parkeerterrein aan de Tramweg is de capaciteit van de parkeervoorzieningen nog in belangrijke mate toegenomen. Deze toename was noodzakelijk in verband met de onlangs tot stand gekomen uitbreiding van het winkelareaal aan de Nieuwedijk.

Zeer recent is tevens het manifestatieterrein aan de Stationsweg als parkeerterrein ingericht. Hierdoor is de parkeercapaciteit zonder extra ruimtebeslag toch aanmerkelijk uitgebreid.

Voor het openbaar vervoer is Lemmer aangewezen op de busverbindingen die door de F.R.A.M. worden onderhouden naar Sneek, Emmeloord en Heerenveen. De bussen rijden via de Vissersburen, de Nieuwburen en de Straatweg. Het busstation ligt aan de Nieuwburen. Van lokaal openbaar vervoer is (nog) geen sprake. De behoefte hieraan doet zich echter door de vergaande ontwikkelingen van de wijk Lemmer-noord steeds sterker gelden.

3. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING.

3.1. Algemeen.

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de ontwikkeling van de kom van Lemmer en de huidige verschijningsvorm (stedebouwkundig en qua functies/gebruik). Verder zijn de knelpunten aangegeven.

In dit hoofdstuk zal een overzicht worden gegeven van hetgeen het gemeentebestuur voor ogen staat met betrekking tot het komgebied van Lemmer. Daartoe zullen sub-doelstellingen worden geformuleerd die zijn afgestemd op de eerder vermelde hoofddoelstelling en rekening houden met de uitkomsten van het onderzoek.

Deze sub-doelstellingen zijn, hoewel concreter dan de hoofddoelstelling, toch nog tamelijk abstract. Ze moeten nader worden uitgewerkt. Deze nadere uitwerking wordt eerst in grote lijnen omschreven, terwijl de bestemmingsplankaart met de voorschriften de verdere concretisering van één en ander betekenen.

3.2. Sub-doelstellingen.

- *Gestreefd dient te worden naar een zodanige inrichting van het centrumgebied, dat het bij uitstek een ontmoetingsplaats kan zijn voor het maatschappelijk leven in sociaal, cultureel en economisch opzicht.*

De verwezenlijking van deze doelstelling is niet eenvoudig. Verondersteld mag worden dat de sociale contacten versterkt kunnen worden door technische maatregelen (eenrichtingsverkeer e.d.) en een wijziging van bepaalde straatgedeelten in voetgangersgebieden. De plaats van het gemeentehuis in het centrum vervult in dezen een belangrijke functie.

Binnen het plangebied komen geen gebieden ten behoeve van nieuwe sociale en culturele vestigingen voor. De uit stedebouwkundige overwegingen te bebouwen open ruimten zullen primair benut worden voor de versterking van de woonfunctie (één van de andere sub-doelstellingen).

Enkele andere voor de versterking van de kom als sociaal en cultureel brandpunt van belang zijnde maatregelen vallen buiten het kader van een bestemmingsplan. Dit betreft bijvoorbeeld het gebruik van bijzondere gebouwen (kerk, gemeentehuis) voor doeleinden die niet direct gekoppeld zijn aan het huidige gebruik.

- *Gestreefd dient te worden naar handhaving van de verscheidenheid in functies.*

Zoals eerder in de toelichting is vermeld vormt de grote verscheidenheid aan functies één van de kenmerken van een centrumgebied. Handhaving van die verscheidenheid betekent daarom behoud van het karakter van het centrumgebied. Dit wordt bewerkstelligd door een planopzet die grotendeels uitgaat van de bestaande situatie en waarin de menging van de verschillende functies wordt 'vastgelegd' conform die situatie. Deze opzet mag echter, gelet op de veranderingen in de kom, geen 'bevriezing' van de huidige situatie betekenen.

- *Gestreefd dient te worden naar handhaving en zo mogelijk versterking van het historisch gegroeide karakter van de kom.*

Naast de verscheidenheid in functies is ook de verscheidenheid in bouwwijze, kapvorm, hoogte en breedte van de panden alsmede handhaving van bestaande rooilijnen van groot belang voor de waardering van het komgebied. Ook de aanwezigheid van stegen, kaden en pleinen met verschillende soorten bestrating draagt bij aan de karakteristiek, de identiteit en de kleinschaligheid van het centrumgebied.

Door een planregeling die uitgaat van de bestaande situatie voor wat betreft bouwhoogten en bestaande voorgevelrooilijnen - waardoor pleinen, straten en stegen bepaald worden - kan voor een belangrijk deel recht gedaan worden aan de karakteristiek van het centrum. De wijze van bestraten, de aanleg van groenvoorzieningen e.d. vallen buiten het kader van het bestemmingsplan.

- *Gestreefd dient te worden naar handhaving c.q. versterking van de woonfunctie - waaronder begrepen het 'wonen' boven de winkel - als belangrijke bijdrage voor de leefbaarheid, de levendigheid en de geschaardheid van de kom.*

De verwezenlijking van deze doelstelling is op twee manieren mogelijk. Ten eerste door het positief bestemmen van de bestaande woningen en de regeling van woningen ten behoeve van de overige functies (winkels, kantoren e.d.).

Ten tweede kan en zal in een aantal gebieden (nu open of te saneren gebieden) de mogelijkheid worden geboden voor de bouw van woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet verwacht mag worden dat het aantal inwoners in de kom door de bouw van nieuwe woningen zal toenemen. Door de nog voortgaande daling van de gemiddelde woningbezetting bestaat de verwachting dat, hoewel het aantal woningen zal toenemen, het aantal inwoners toch zal afnemen. Omdat geen concrete cijfers over de huidige woonsituatie bekend zijn kan hierin geen nader inzicht worden gegeven.

- *Gestreefd dient te worden naar een verbetering van de sfeer in de 'winkelstraten' (Lange Streek, De Schans, Visserburen, Lijnbaan).*

De uitwerking van deze doelstelling valt nagenoeg geheel buiten het kader van dit bestemmingsplan. Van groot belang is hoe de straten, voetpaden e.d. zullen worden ingericht en aangekleed. Dit vereist grote zorg voor de milieu-detaillering: bestrating, verlichting, beplanting en straatmeubilair.

- *Gestreefd dient te worden naar een goede bereikbaarheid van het centrum voor het gemotoriseerde verkeer enerzijds, zonder dat het karakter van het centrum wordt aangetast, terwijl anderzijds de inrichting van het centrumgebied zodanig moet zijn, dat de plaats die de voetganger inneemt, belangrijker wordt.*

Zoals in het vorige hoofdstuk is vermeld is de verkeerscirculatie reeds gedeeltelijk aangepast aan de conclusies

uit de verkeersnota. Dit houdt in dat het centrum, waar de breedte van de bestaande wegen dit toelaat, voor het gemotoriseerde verkeer bereikbaar is gebleven. Binnen het kader van deze gewijzigde verkeerscirculatie zal gezocht moeten worden naar een verbetering van de voetgangerssituatie. De nadruk zal daarbij moeten en kunnen vallen op de volgende straten: Langestreek, Schulpen, Burg. Krijgerplein en de Schans.

4. PLANBESCHRIJVING.

4.1. Algemeen.

In de volgende onderdelen zal een beschrijving van de plan-opzet worden gegeven aan de hand van o.a. de juridische plank kaart.

Zoals bij enkele van de hiervoor genoemde sub-doelstellingen is vermeld is een juridische planregeling die grotendeels uitgaat van de bestaande situatie van wezenlijk belang voor de handhaving van de karakteristiek van de kom.

Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van het grotendeels handhaven van de bestaande situatie. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen, terwijl enige bestaande panden niet positief zijn bestemd.

De planregeling is zodanig opgesteld dat enerzijds recht wordt gedaan aan de historische structuur en anderzijds aan belanghebbenden (zo weinig mogelijk belemmeringen worden opgelegd).

Ten aanzien van de juridische planregeling, die o.a. ingaat op goothoogte, aantal verdiepingen, aantal woningen aaneen, wordt verwezen naar hoofdstuk 6. In dat hoofdstuk zal voor zover nodig een beschrijving van de planregeling worden gegeven.

4.2. Wonen.

Ten aanzien van het 'wonen' onderscheidt het bestemmingsplan twee hoofdgroepen:

- a. de bestaande woningen;*
- b. de geprojecteerde woningen.*

ad a. De bestaande woningen zijn merendeels positief bestemd. Daarnaast is in de bestemmingen "winkels", "horecabedrijven", "kantoren", "garagebedrijven" en "bedrijven" eveneens de mogelijkheid voor dienstwoningen opgenomen.

Een tweetal woningcategorieën verdient afzonderlijke vermelding. In de eerste plaats de bestemming "woningen/winkels". Naar aanleiding van de beleidsnota "Lemmer-kom" heeft binnen de gemeente een discussie plaatsgevonden omtrent de uitbreidings- c.q. vestigingsmogelijkheden van winkels en waar deze vestiging eventueel zou kunnen plaatsvinden. Gelet op het in het recente verleden gewijzigde karakter van de Vissersburen (steeds meer het karakter van een winkelstraat), de goede bereikbaarheid, het profiel van de straat en de situering direct aansluitend bij het 'hart' van de kom, heeft het gemeentebestuur besloten de mogelijkheid te bieden van verbouw tot winkel van de woningen vanaf de Nieuwburen tot aan de G. Bootsmastraat. Deze bestemmingswijziging is zonder meer mogelijk op grond van de bestemmingsomschrijving.

In de tweede plaats is aan bepaalde woningen aan de Schans (gedeeltelijk), de Langestreek (gedeeltelijk), de Gedempte Gracht, de Kortestreek (gedeeltelijk) en aan twee woningen aan de Nieuwburen de aanduiding "winkels toegestaan" toegevoegd.

Wijziging van de woonbestemming in een winkelbestemming kan alleen via een speciale procedure plaatsvinden.

Met de hiervoor vermelde mogelijkheden wil het gemeentebestuur, gelet op de maatregelen die in het C.I.M.K.-rapport als aanbeveling zijn neergelegd, het volgende nastreven:

- voorkomen dat het winkelapparaat zich ongebreideld uitbreidt;
- een meer geconcentreerd winkelapparaat.

Hoewel het C.I.M.K.-rapport er vanuit gaat dat er voldoende winkelruimte aanwezig is en dat vergroting binnen de bestaande ruimte mogelijk is door een betere verhouding tussen v.v.o. en b.v.o. laat het bestemmingsplan bij deze en andere bestemmingen de mogelijkheid om het winkelareaal uit te breiden. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat deze mogelijkheid niet primair is opgenomen om een uitbreiding van het winkelareaal mogelijk te maken, maar om veranderingen in de vestigingsplaats op een relatief eenvoudige wijze mo-

gelijk te maken. Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is nadrukkelijk gebleken dat er nogal wat mutaties optreden in de vestigingsplaatsen zonder dat dit in alle gevallen tot een uitbreiding van de oppervlakte winkelruimte heeft geleid. Ook blijken er bestaansmogelijkheden voor winkelbranches te zijn die niet in het C.I.M.K.-onderzoek waren betrokken. Zo zijn er nog tal van ontwikkelingen aan te geven waarom voor een dergelijk plan geen direct verband tussen de uitkomsten van het onderzoek en het bestemmingsplan gelegd dient te worden. Eén van de meest recente ontwikkelingen op dit punt heeft betrekking op de economische situatie waardoor de uitkomsten van tal van d.p.o.'s eeneens achterhaald blijken te zijn.

Om nu in de toekomst veranderingen in het winkelbestand mogelijk te maken dient daartoe ruimte in het plan aanwezig te zijn. Om echter te voorkomen dat deze ruimte in de praktijk toch primair voor uitbreiding gaat worden gebruikt is in de voorschriften bepaald dat burgemeester en wethouders wanneer zij die mogelijkheid willen bieden, daarbij eerst advies van de Rijksconsulent Handel, Aambacht en Diensten dienen te vragen. Deze kan dan bezien of gelet op de aard van de aanvraag zonder meer medewerking kan worden verleend dan wel dat de voorgestelde verandering dermate ingrijpend is dat bijvoorbeeld een geactualiseerd dan wel op de branche toegespitst d.p.o. noodzakelijk is (Zie overigens de toelichting op de voorschriften).

ad b. De geprojecteerde woningen zijn weer te verdelen in twee categorieën:

1. de woningbouw die is geregeld door middel van een zogenaamde 'globale' bestemming, uit te werken door burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft drie gebiedjes met mogelijkheden voor de bouw van max. 20 woningen. Het betreft de volgende gronden:

- *Een gebied aan de boordzijde van de Nieuwedijk.
direct achter de winkelbebouwing aan de Schulpen.
Hier is de bouw van max. 8 woningen mogelijk waarbij*

de relatie met de Nieuwedijk, die tot uiting komt in de situering van de bebouwingsgrens op geringe afstand van de weg, het belangrijkste is. In verband met de gunstige ligging maakt de aan dit terrein gegeven bestemming tevens de bouw van winkels mogelijk. De oppervlakte ten behoeve van de winkel(s) is echter op max. 400 m² vastgelegd.

- Een terreintje aan de Schans, direct ten westen van de R.K.-kerk. Dit terrein is gedeeltelijk reeds eigendom van de gemeente. Hier staat een aantal bouwkundig erg slechte woningen. De grootte van de woningen is tevens zodanig, dat renovatie naar de mening van het gemeentebestuur niet verantwoord is, zodat zal moeten worden overgegaan tot afbraak en nieuwbouw. Op basis van de planvoorschriften mogen max. 4 woningen worden gebouwd.*
- Een terreintje aan de Nieuwedijk, westelijk van het Waaigat. Ook dit gebied is in het verleden in het sanerings- en reconstructieplan opgenomen. Ter plaatse mogen max. 8 woningen gebouwd worden. Een deel van de gronden is eigendom van de gemeente. Een aantal panden is in het verleden reeds gesloopt, terwijl enkele bouwkundig slechte woningen nog gesloopt moeten worden, omdat renovatie economische gezien niet haalbaar is en dus niet verantwoord is.*

Dat tot het opnemen van een zogenaamde 'globale' bestemming is besloten wordt veroorzaakt door het feit dat thans nog geen concrete bouwplannen voor de betreffende gebieden bestaan. Door het opnemen van een globale bestemming kan te zijner tijd beter worden ingespeeld op de ten tijde van de voorbereiding van de eventuele bouwplannen gangbare inzichten ten aanzien van de architectuur en/of de verkaveling van deze 'invulplannen'.

2. Aan de oostgrens van het plangebied is toekomstige woningbouw als gedetailleerde bestemming opgenomen. Het betreft een deel van de bebouwing aan de zuidzijde van de Schans, de bebouwing op de hoek van de Schans en de Willems-

kade en een deel van de bebouwing aan het Leeg, die in het verleden al zijn opgenomen in het sanerings- en reconstructieplan. Het totale gebied is tot woningbouw bestemd. Op de hoek van de Schans en de Willemskade is het bestaande garagebedrijf derhalve 'wegbestemd'. Door middel van de aangegeven bouwstrook zal mogelijke toekomstige bebouwing (na sloop) plaats moeten vinden langs de Schans en de Willemskade en niet langs het Leeg. Op deze wijze kunnen de toekomstige woningen vrij ruime tuinen verkrijgen. Aan de begrenzing van de achtertuinen langs het Leeg zal evenwel bijzondere zorg moeten worden besteed door de situering van schuren/bergingen en garages en bijvoorbeeld muurtjes, zodat toch een min of meer gesloten straatwand wordt gevormd.

Vermeldenswaard zijn de onlangs gereed gekomen bejaardenwoningen aan de Van Dijkstraat, het zogenaamde Tramcomplex (woonbebouwing op het terrein van de voormalige tramremise) dat een duidelijke versterking van de woonfunctie van de kom van Lemmer betekent en de woonbebouwing aan de Nieuwedijk/Pottenbakkersteeg, een bebouwingsplan dat gekenmerkt wordt door eigentijdse architectuur, afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

4.3. Voorzieningen.

Onder de voorzieningen worden verstaan winkels, horecabedrijven, kantoren en openbare c.q. bijzondere gebouwen (scholen, kerken, gemeentehuis e.d.).

Zoals reeds eerder is vermeld is de bestaande bebouwing daar waar dit stedenbouwkundig verantwoord is, positief bestemd. Dit is ook het geval bij de voorzieningen.

Ten aanzien van de winkels kan in het algemeen gesteld worden dat deze, naast het feit dat ze positief bestemd zijn, waar mogelijk - gelet op de beschikbare ruimte en de situatie ten opzichte van de straat - bescheiden uitbreidingsmogelijkheden hebben verkregen.

Aan de Nieuwedijk zijn onlangs vier winkels gereed gekomen. In de vorige paragraaf is reeds vermeld dat binnen een ter-

rein aan de Nieuwedijk de bouw van enkele winkels mogelijk wordt gemaakt.

Aan de Schulpen is door middel van een winkelbestemming de functiewijziging van een bestaand kantoor naar winkel mogelijk. Ook aan de Nieuwburen (tegenover de Lijnbaan) is een winkelbestemming aangegeven. De hier aanwezige bebouwing is onlangs gesloopt. Concrete nieuwbouwplannen zijn niet bekend. In samenhang met deze winkelbestemming is een voetpad naar de Van Dijkstraat aangegeven.

In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op de bestemming "wonen met winkels toegestaan" en de bestemming "woningen-winkels". Daarom wordt hierop thans niet verder ingegaan. Wel vermeldenswaard is de in de planvoorschriften opgenomen mogelijkheid (vrijstellingsbevoegdheid) om binnen een winkelbestemming een kantoor toe te staan. Daarbij dient het College van Burgemeester en Wethouders tevoren een advies te hebben ingewonnen van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Bij de bestemming "horecabedrijven" bestaat, naast de mogelijkheid om een kantoor toe te staan, tevens de mogelijkheid tot functieverandering naar een winkel.

De wisselende bouwhoogten, de gesloten straatwanden en de verschillende stegen worden door middel van planvoorschriften en bebouwingsgrenzen vastgelegd, omdat deze in belangrijke mate bepalend zijn voor de historisch gegroeide structuur van de kom van Lemmer.

De overige voorzieningen, kantoren, scholen, kerken, bibliotheek-cultureel centrum, verenigingsgebouwen en bejaardentehuis zijn door middel van passende bestemmingen geregeld. Naast de grote bijzondere voorzieningen die algemeen bekend zijn betreft het o.m. de Koninkrijkzaal (tussen Turfland en Lijnbaan), de Lemstersoos en het Nivongebouw aan de Langestreek, de bebouwingsmogelijkheden van de duivensportvereniging aan de Tramweg en het schildersatelier tussen de Schans en de Emmakade.

4.4. Bedrijven.

Evenals bij de meeste andere functies zijn op enkele gevallen na, alle bestaande bedrijven positief bestemd. De bedrijfsbestemming aan de Stationsweg, de Strandweg en de Tramweg omvat qua oppervlakte de meeste bedrijfsactiviteiten. Het betreft o.a. de gemeentewerf, een drankenfabriek, een transportbedrijf en een garagebedrijf (Strandweg/hoek Nieuwedijk). Gelet op de situering en de aard van de bedrijven en het ontbreken van financiële middelen voor een eventuele sanering is een positieve bestemming op dit moment het meest reëel.

Aan de Nieuwburen zijn twee garagebedrijven positief bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn hier niet of nauwelijks aanwezig. De situering van deze bedrijven in de kom wordt gedoogd vanwege het ontbreken van financiële middelen voor verplaatsing naar elders en vanwege het gebrek aan vervangende terreinen.

Zoals in paragraaf 4.2. reeds is vermeld is het garagebedrijf op de hoek van de Willemskade en de Vissersburen onder het overgangsrecht gebracht. Dit in relatie met de bestaande bebouwing en met het oog op de nieuw op te richten woonbebouwing.

Een palingrokerij aan het Leeg is positief bestemd, mede gelet op de aard van het bedrijf in relatie tot het karakter van Lemmer.

Ten slotte moeten nog drie bedrijven (bedrijfjes) worden genoemd, twee aan de Polderdijk (botenbouw) die een relatie met de Rien hebben en een bedrijfje aan de Van Dijkstraat. Het bedrijf aan de Polderdijk heeft een beperkte uitbreidingsmogelijkheid gekregen.

De hoogteregeling van de bedrijfsbebouwing is grotendeels afgestemd op de huidige situatie.

4.5. Verkeer.

Op afbeelding 6 is de huidige verkeerscirculatie in Lemmerkom aangegeven. Zoals reeds eerder in deze toelichting is

vermeld, is deze circulatie voor een deel aangepast aan de nota "Conclusies en aanbevelingen met betrekking tot het verkeersonderzoek in Lemmer". De bestemmingen die met name op de verkeerssituatie betrekking hebben zijn "parkeerterrein", "winkelerv" en "wegen".

Op de plankaart zijn, naast kleinere parkeerplaatsen, vier vrij grote parkeerterreinen aangegeven. Drie ervan zijn bestaand - Schoolstraat/Bantegastraat, Nieuwburen en tussen Vissersburen en de Schans. De vierde - het terrein aan de Stationsweg/Tramweg - zal gedeeltelijk moeten kunnen worden benut als manifestatieterrein (kermis e.d.)

Omtrent het in 1979 gereed gekomen parkeerterrein tussen Vissersburen en de Schans moet opgemerkt worden dat een deel van de capaciteit van dit terrein bedoeld is voor de bezoekers van het gemeentekantoor. Van belang is ook de zorg voor de verbinding van dit parkeerterrein met de Schans - ten behoeve van de bereikbaarheid van de winkels - door middel van drie voetpaden.

De bestemming "winkelerv" is aangegeven voor de Langestreek, de Oude Sluis, de Schulp, het Burg. Krijgerplein en de Schans. Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid, afhankelijk van de beschikbare ruimte, een herinrichting toe te passen, waardoor de plaats van de voetganger beter tot uiting kan komen. Van belang is daarbij een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen, enerzijds een goede bereikbaarheid (bevoorrading van de winkels) en anderzijds de aankleding van het winkelgebeuren. Met name ten aanzien van de Schans zijn gelet op de beschikbare ruimte jammer genoeg weinig mogelijkheden tot herinrichting aanwezig.

De overige straten en wegen zijn tot "wegen" bestemd. De ligging van paden en parkeerstroken langs deze wegen is gedetailleerd aangegeven. Over een gedeelte van het Waaigat, de Nieuwedijk en de Langestreek is een aanduiding "wijzigingsbevoegdheid" gelegd ten behoeve van een andere indeling c.q. reconstructie van deze wegen.

4.6. Overige aspecten.

Het sluizencomplex met bijbehorende gebouwen aan de Prinsessekade en de Riensluis zijn bestemd tot "waterbouwkundige doeleinden". Deze bestemming is afgestemd op de huidige functie die ook in de toekomst gehandhaafd zal blijven. Het water is daarbij in de genoemde bestemming begrepen.

De Binnenhaven en de Zijlroede zijn tot "water" bestemd. Langs de Polderdijk, tussen de weg en de Rien, is een loswal als aanduiding opgenomen.

Rond de N.H.-kerk is de karakteristieke bomenrij als bestemming "beplantingsstrook" aangegeven.

De overige groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. De in het plangebied gelegen autoboxen/garagebergingen, transformatorgebouwtjes en benzineverkooppunten zijn positioneel bestemd.

De overige aanduidingen worden voor zover dat nodig is in hoofdstuk 6 verklaard.

5. GELUIDSASPECTEN.

Bij wet van 16 februari 1979, zijn regels gesteld inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Wet Geluidhinder). In artikel 186 van deze Wet is bepaald dat het tijdstip van inwerking treden van deze wet voor verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden gesteld. Op dit moment is dan ook nog maar een aantal onderdelen van deze Wet in werking getreden. Voor het onderhavige bestemmingsplan is met name van belang dat met ingang van 1 januari 1982, hoofdstuk VI, de afdelingen 1 en 2 in werking zijn getreden. Dit heeft betrekking op zônes langs wegen voor wat betreft nieuwe situaties (wonen en/of wegen). Het onderdeel met betrekking tot bestaande situaties zal, uitgaande van het gestelde in het Indicatief Meerjaren Programma Geluid 1982-1986, in 1985 inwerking treden. Naast deze geluidhinder ten gevolge van wegen is het ook van belang aandacht te besteden aan de hoofdstukken III, IV en V, omdat het in het voornemen ligt deze onderdelen in de 2e helft van 1982 inwerking te laten treden. Daarbij kan opgemerkt worden dat toepassing van hoofdstuk III, Recreatie-inrichtingen (waaronder ook horecabedrijven vallen) geen directe consequenties heeft voor het bestemmingsplan.

Bij de afronding van het onderhavige bestemmingsplan is nagegaan of en in hoeverre de Wet Geluidhinder op situaties in het plangebied van toepassing is of binnen korte tijd zal worden. Dit is met betrekking tot twee aspecten het geval, te weten:

- a. is het nodig ex artikel 41 Wgh een zône vast te stellen rond een terrein die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen behorende tot een met toepassing van artikel 16, tweede lid, onder a, aangewezen categorie insluit? In dit bestemmingsplan kan deze mogelijkheid zich (in theorie) voordoen binnen de bestemming "bedrijven";*

b. is te verwachten dat de verkeersintensiteit van de wegen waarlangs woningbouw geprojecteerd is, binnen een periode van 10 jaar meer dan 2450 mvt/etmaal zal bedragen? In dat geval dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

ad a. Bij besluit van 15 oktober 1981 zijn de categorieën van inrichtingen aangewezen, die in een belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde A-inrichtingen.¹⁾

Komen binnen de bestemming "bedrijven" dergelijke inrichtingen voor of wordt de mogelijkheid tot vestiging in het bestemmingsplan opengelaten dan dient rond een dergelijk terrein een zone te worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

In het onderhavige geval is nagegaan of binnen het plangebied dergelijke inrichtingen aanwezig zijn. Dit is niet het geval zodat uitgaande van de bestaande situatie een zonevaststelling met een bijbehorend akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Omdat een en ander ook betrekking heeft op nieuwe situaties is in de voorschriften bepaald dat A-inrichtingen binnen de bestemming "bedrijven" uitgesloten worden. Gelet op de aard van de A-inrichtingen valt in redelijkheid ook niet te verwachten dat deze bedrijven zich zouden willen (kunnen) vestigen op de gronden die bestemd zijn tot "Bedrijven".

Voor wat betreft de relatie met het industrieterrein "Buitengaats" kan worden opgemerkt dat, voor dit gebied in 1983 een bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. In dat bestemmingsplan zal nader ingegaan worden op de milieu-aspecten die met dit terrein samenhangen.

ad b. In het bestemmingsplan komen op 4 plaatsen geprojecteerde woningen (volgens de begripsbepalingen van de

1) Als A-inrichting zijn o.a. aangemerkt: scheepswerven, elektriciteitscentrales, raffinaderijen, grote grasdrogerijen en aardappelmeelfabrieken.

Wgh, nieuwe woningen) voor, te weten twee terreinen langs de Schans en twee terreinen aan de Nieuwedijk.

Met behulp van mechanische tellingen is nagegaan welke verkeersintensiteit aanwezig is ter plaatse van de relevante meetpunten. Met name ter plaatse van gebied 1 was de verwachting dat, gelet op de gegevens uit het verkeersonderzoek van 1976, hier de intensiteit van 2450 motorvoertuigen dicht zou worden benaderd. Omdat echter in de tussenliggende periode de aansluiting van de Flevoweg op de Rondweg is komen te vervallen is de intensiteit hier juist belangrijk afgenomen. In maart 1982 is hier een gemiddelde werkdagintensiteit geconstateerd van ± 1100 motorvoertuigen.

Deze afname kan verklaard worden doordat de sluiproute die de Flevostraat-Nieuwedijk vormde wanneer de brug over de Zijlroede in de Rondweg voor het autoverkeer gesloten was thans niet meer gebruikt kan worden.

Voor gebied 1 hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Ten aanzien van gebied 2 is het, gelet op het gestelde in artikel 74, lid 1 onder a Wgh, niet nodig dat er tellingen plaatsvinden. Het betreft hier namelijk een weg, bestaande uit één rijstrook. Voor een dergelijke weg is in de Wet .. geen zône aangegeven en derhalve hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Omdat echter niet ingezien wordt dat bijvoorbeeld 2600 motorvoertuigen op één rijstrook (i.c. één-richtingsverkeer) minder geluidhinder teweeg brengen..dan hetzelfde aantal motorvoertuigen wanneer er sprake is van twee rijstroken, is ter plaatse wel een telling verricht. Het resultaat van deze telling is, dat ter plaatse een gemiddelde werkdagintensiteit is geconstateerd van ± 800 motorvoertuigen, zodat ook uit dien hoofde een nader onderzoek achterwege kan blijven.

Voor de gebieden 3 en 4 is één telling gehouden. De gemiddelde werkdagintensiteit bedraagt hier ± 900 motorvoertuigen, zodat ook hier een nader onderzoek achterwege kan blijven. Als gevolg van de ruimtelijke situatie ter plaatse maar ook rekening houdend met de ruimtelijke structuur is het

ook zonder diepgaand onderzoek niet aannemelijk dat binnen een periode van 10 jaar de etmaalintensiteit meer dan 2450 motorvoertuigen zal gaan bedragen.

6. VOORSCHRIFTEN.

Bij het bestemmingsplan "Lemmer-kom" behoren voorschriften die corresponderen met de op de kaart aangegeven bestemmingen. De voorschriften vormen voor de gemeente het middel bij uitstek om het gebruik van gronden en gebouwen te kunnen reguleren.

Een ander belangrijk element van de voorschriften is dat zij precies aangeven binnen welke normen bepaalde bouwwerken mogen worden gebouwd.

Omdat een gebied als de kom van Lemmer aan voortdurende veranderingen onderhevig is en een bestemmingsplan in principe voor een periode van 10 jaar zal moeten vigeren, dienen de voorschriften alle voorkomende functies en afmetingen van de bebouwing niet te zeer vast te leggen. Hierom zijn de bepalingen van de voorschriften zo opgesteld, dat allerlei wijzigingen in functie en bebouwing mogelijk zijn met dien verstande, dat bij de opstelling van de voorschriften de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan als randvoorwaarden voor het inbouwen van deze flexibiliteit hebben gegolden.

Voor zover dit wenselijk is worden in dit hoofdstuk de voorschriften van een toelichting voorzien.

Artikelen 3 en 4 (Eengezinshuizen E1 en E2)

Deze bestemmingen betreffen de meest wat oudere woningen die zowel aangebouwd als vrijstaand voornamelijk binnen het echte centrumgebied voorkomen.

De eengezinshuizen E1 zijn in één bouwlaag en de eengezinshuizen E2 in twee bouwlagen gebouwd.

Omdat het karakter van de kom van Lemmer voor een belangrijk deel bepaald wordt door de afwisseling in hoogte en breedte van de gebouwen zijn de eengezinshuizen in het bestaande aantal bouwlagen gefixeerd en zijn ook bepalingen opgenomen over de maximale breedte van de woningen. Daarnaast is ter wille van de handhaving van de karakteristiek een kap met een minimale dakhelling van 45° voorgeschreven. De hoofdgebouwen (de eengezinshuizen) dienen binnen de aan-

gegeven bebouwingsvlakken opgericht te worden. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd. Bij de berekening van de maximaal toegestane oppervlakte van de bijgebouwen worden niet de eventueel binnen het bebouwingsvlak gebouwde bijgebouwen betrokken.

Ten aanzien van de functie van het bijgebouw zijn geen regels gegeven, zodat een bijgebouw zowel een woonfunctie kan hebben, bijvoorbeeld keuken of hobbykamer, als gebruikt kan worden als garage of bergruimte. Het bijgebouw laat zich uitsluitend door de vorm en afmetingen onderscheiden van het hoofdgebouw.

Bij deze bestemmingen is een aantal regels opgenomen die het mogelijk maken dat burgemeester en wethouders vrijstelling van enkele bepalingen kunnen verlenen. Een van deze bevoegdheden betreft de mogelijkheid om woningen welke van een speciale aanduiding zijn voorzien, te transformeren in winkels of kantoren. Opdat een deskundig oordeel wordt verkregen omtrent de wenselijkheid van de winkel- of kantoorvestiging dient het advies van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten ingewonnen te worden. Wanneer de Rijksconsulent een negatief advies uitbrengt zal, om de vrijstelling toch te kunnen verlenen, een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten noodzakelijk zijn. Omdat de vestiging van een winkel of een kantoor gevolgen met zich mee kan brengen voor omwonenden, wordt in de voorschriften bepaald dat belanghebbenden de mogelijkheid moeten hebben om bezwaren in te dienen tegen de voorgenomen vrijstelling.

Van de minimale en/of maximale goothoogte van de eengezinshuizen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen. Het al dan niet verlenen van de vrijstelling zal afhangen van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Tevens zal aan het uitgangspunt om zoveel mogelijk afwisseling in goothoogten te handhaven, vastgehouden worden. De beide andere vrijstellingsbepalingen maken het mogelijk dat een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt gebouwd dan bij recht is toegestaan.

De artikelen 5, 6 en 7 (Eengezinshuizen E1-0, E1-HG en E2-HG).
De eengezinshuizen E1-0 betreffen vrijstaande of dubbele woningen in één bouwlaag.

De eengezinshuizen E1-HG betreffende rijenwoningen in één bouwlaag.

De eengezinshuizen E2-HG betreffen rijenwoningen in ten hoogste twee bouwlagen.

Ten behoeve van enkele recent gebouwde woningen (Tramcomplex-Nieuwedijk) zijn bij artikel 6 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de woning van een plat dak te kunnen voorzien en bij artikel 7 een afwijkende goothoogteregeling opgenomen.

Ten aanzien van het oprichten van bijgebouwen en de verschillende vrijstellingsbepalingen wordt verwezen naar de toelichting bij de artikelen 3 en 4.

De artikelen 10,11, 12 en 13 (Bijzondere doeleinden I, IIa, IIb en III).

Bij de indeling in deze 4 bestemmingen zijn de volgende functies onderscheiden:

I : onderwijsdoeleinden (scholen);

IIa: medisch-verzorgende doeleinden (kruisgebouw en bejaardencentrum);

IIb: religieuze, culturele, sociale, educatieve doeleinden (kerken, bibliotheek, de Helling, Lemster-soos en het Nivongebouw);

III: openbare kantoordoeleinden (gemeentehuis).

Per bebouwingsvlak, zonodig door middel van hoogtescheidingslijnen nader onderverdeeld, zijn de maximale goothoogte en hoogte van de gebouwen op de kaart aangegeven.

Uit praktische overwegingen is de regeling van de maximale hoogte van de kerktorens achterwege gebleven.

Artikel 14 (Winkels).

Deze bestemming heeft vrijwel uitsluitend betrekking op reeds bestaande winkels.

Voor de woningen die zich boven de winkels aan de Lijnbaan bevinden en die geen functionele relatie met deze winkels

hebben is een speciale bepaling opgenomen.

Zoals reeds in de toelichting bij de artikelen 3 en 4 is vermeld draagt de afwisseling in hoogte tussen de diverse panden in hoge mate bij aan de karakteristiek van Lemmer. Hierom zijn ook bij deze bestemming bepalingen opgenomen die er voor zorgen dat deze afwisseling gehandhaafd blijft. Bij de grotere bebouwingsvlakken is tevens een regeling voor de maximale (nok-) hoogte opgenomen zodat al te hoge bebouwing kan worden geweerd.

Bij deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen om de vestiging van een kantoor toe te staan. Hierbij dient het advies van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten ingewonnen te worden. Omdat een dergelijke functieverandering weinig consequenties heeft voor het voorzieningenniveau van Lemmer en voor de woonomgeving, behoeft bij deze vrijstellingsbevoegdheid geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten verkregen te worden in het geval dat de Rijksconsulent een negatief advies mocht uitbrengen. Wel worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling in te dienen. Een andere vrijstellingsbepaling maakt het mogelijk dat winkels die niet meer als zodanig worden gebruikt voor woondoeleinden worden aangewend.

Omdat een aantal winkelpanden voorzien is van een plat dak is een bepaling opgenomen op grond waarvan vrijstelling verleend kan worden van het vereiste van een kap. Ten aanzien van de gebouwen die reeds een plat dak hebben wordt deze vrijstelling geacht verleend te zijn. Bij nieuwbouw zal deze bepaling alleen gebruikt worden in situaties waarin de gebouwen vanaf de weg niet zichtbaar zijn.

Omdat het de voorkeur kan verdienen dat de zeer hoge winkelpanden (W3) bij een eventuele herbouw van een lage gootlijn worden voorzien, is hiertoe eveneens een vrijstelling opgenomen.

Artikel 15 (Woningen/winkels).

Deze bestemming is gegeven aan een aantal panden aan de Vissersburen. Omdat de gemeente van oordeel is dat een versterking van de winkelfunctie hier mogelijk moet zijn, is

een functieverandering van woning naar winkel binnen deze bestemming zonder meer mogelijk.

Evenals bij de bestemming "winkels" is bij deze bestemming de mogelijkheid opgenomen om kantoren toe te staan.

Artikel 16 (Kantoren).

Deze bestemming omvat uitsluitend een aantal reeds bestaande kantoren. Ook bij deze bestemming is ter handhaving van de afwisselende gootlijnen de bestaande goothoogte en zodoende tevens de hoogte van de panden vrij strak geregeld. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de vestiging van een winkel mogelijk te maken en om een pand in zijn geheel als woning te gebruiken.

Bij de functieverandering naar winkel is dezelfde procedure van toepassing als bij gelijke regeling bij de bestemmingen "Eengezinshuizen E1 en E2".

Artikel 17 (Horecabedrijven).

Ten aanzien van de regeling van de hoogte, de bovenwoningen en de mogelijke functieveranderingen wordt verwezen naar de toelichting bij de bestemming "Winkels" en de bestemming "Kantoren".

Artikel 18 (Bedrijven).

Hiertoe is een aantal bestaande bedrijven, voornamelijk gelegen tussen de Nieuwedijk en de Stationsweg, aan het Leeg en aan de Polderdijk, bestemd. De begripsomschrijving van deze bestemming geeft aan dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven, groothandel, kantoren en opslag.

Ter nadere uitwerking van het begrip 'bedrijven' is bij deze bestemming een bijlage gevoegd die de verschillende bedrijven onderverdeelt naar de mate van hinder voor de omgeving. De volgende categorieën worden hierbij onderscheiden:

Categorie 1: Inrichtingen welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen.

Categorie 2: Inrichtingen welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk

naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum.

Categorie 3: Inrichtingen welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.

Categorie 4: Inrichtingen welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van de woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water.

Categorie 5: Inrichtingen welke door hun aard behoorlijk ver (enkele honderden meters) verwijderd moeten zijn van woongebieden.

Gezien de ligging en de reeds bestaande situatie worden de categorieën 1, 2 en 3 direct toegestaan.

Via een vrijstellingsprocedure kunnen bedrijven worden toegestaan die qua hinder en/of gevaar overeenkomen met de bedrijven welke zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3 van de bijlage.

Om een deskundig oordeel te verkrijgen over de te verwachten hinder van deze bedrijven zal bij het verlenen van deze vrijstelling de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu worden gehoord. Bij een negatief advies van zijn kant zal, om het desbetreffende bedrijf toch te kunnen toelaten, een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten nodig zijn.

De voorgeschreven procedure is zodanig met waarborgen omkleed dat voorkomen wordt dat zich al te hinderlijke bedrijven binnen de hiertoe bestemde gronden kunnen vestigen. Ten aanzien van bestaande bedrijven welke reeds in een hogere categorie dan is toegestaan voorkomen kan bovenbedoelde vrijstelling geacht worden reeds verleend te zijn.

Bedrijven welke voorkomen op de lijst van de zogenaamde categorie A-inrichtingen ingevolge artikel 16 Wgh worden op de hiertoe bestemde gronden niet toegelaten. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De maximaal toegestane goothoogte en (nok-) hoogte zijn afgestemd op de bestaande situatie, en op hetgeen in verband met de omringende bebouwing acceptabel is.

Artikel 22 (Verkooppunt van motorbrandstoffen).

Gelet op het gevaar voor de omgeving is bij deze bestemming de verkoop van L.P.G. niet toegestaan. Overigens brengt een juiste toepassing van de Hinderwet reeds met zich mee dat opslag van L.P.G. bij de benzineverkooppunten niet mogelijk zal zijn.

Artikel 27 (Parkeerterrein).

De aldus op de kaart aangeduide gronden mogen worden gebruikt voor het parkeren van auto's en andere voertuigen. Aan een deel van het parkeerterrein aan de Stationsweg is op de kaart de aanduiding 'manifestatieterrein' gegeven. Dit artikel geeft aan dat deze gronden behoudens voor parkeerterrein, tevens voor bijzondere activiteiten, zoals kermissen en jaarmarkten, gebruikt mogen worden.

Artikel 28 (Winkelerf).

Op de kaart wordt de inrichting van deze verkeersbestemming niet gedetailleerd aangegeven. Om de burger toch enige rechtszekerheid te bieden wordt bepaald dat de inrichting van deze gronden zoveel mogelijk in overleg met belanghebbenden dient te geschieden.

Binnen deze bestemming kunnen naast lichtmasten en dergelijke, tevens andere-bouwwerken zoals vitrines en bloembakken worden geplaatst.

Artikel 30 (Woondoeleinden).

Deze bestemming betreft een zogenaamde 'globale bestemming' die nog nader door burgemeester en wethouders in een gedetailleerd plan uitgewerkt dient te worden. Binnen de verschillende bestemmingsvlakken is het maximum aantal woningen aangegeven.

Het artikel biedt de mogelijkheid om binnen de tot "woondoeleinden" bestemde gronden gelègen aan het begin van de Nieuwedijk, naast woningen - tevens winkels - tot een maximale oppervlakte van 400 m² op te richten.

Tegen een uitwerkingsplan kunnen door belanghebbenden bezwaren bij burgemeester en wethouders worden ingediend. Ten aanzien van de procedure die hierbij gevolgd dient te worden wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 33.

Artikel 31 (Algemene bebouwingsbepaling).

In dit artikel wordt een algemene bebouwingsregeling gegeven ten aanzien van gebouwen welke binnen een aantal bestemmingen, gelegen binnen de op de bijlagekaart (tek.no. Lmr-153A) aangegeven begrenzing. Op deze bijlagekaart, welke een verkleining is van de 'gewone' plankaart, staan de rooilijnen van de karakteristieke gevelwanden aangegeven. Het artikel geeft aan dat indien een gebouw wordt opgericht, op gronden welke van deze aanduiding zijn voorzien, het gebouw in de rooilijn geplaatst moet worden. Op deze wijze worden de als waardevol gekenmerkte gevelwanden op de huidige plaats vastgelegd.

In verband met reeds (ten dele) hiervan afwijkende gebouwen en om incidentele afwijkingen in de toekomst toch niet onmogelijk te maken is er vrijstelling van deze bepaling mogelijk tot maximaal 4 meter achter de aangegeven rooilijn. Opdat burgemeester en wethouders tot een goede oplossing kunnen komen dient hierbij het advies van de Friese Schoonheidscommissie ingewonnen te worden.

Artikel 32 (Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden).

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast, evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut wordt opgericht. Ook is in dit artikel een vrijstellingsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om in geringe mate af te wijken van de op de kaart aangegeven indeling van de wegen.

Omdat de twee laatstgenoemde vrijstellingsbepalingen een belangrijke invloed kunnen hebben op de omgeving is ten aanzien van deze bepalingen voorgeschreven dat, alvorens de vrijstelling verleend kan worden, belanghebbenden in de gelegenheid gesteld dienen te worden om hun bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 33 (Wijzigingsbevoegdheden).

In dit artikel is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, te weten:

1. *de bevoegdheid om een aantal bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een groter nutsgebouw dan op grond van artikel 32 is toegestaan;*
2. *de bevoegdheid om de indeling van enkele wegen die op de kaart van een speciale aanduiding zijn voorzien, te wijzigen (zie hiervoor ook paragraaf 4.5.).*

Ten aanzien van de procedure die bij de wijziging gevolgd moet worden zijn in de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen bepalingen opgenomen. Om in deze leemte te voorzien wordt hierna weergegeven welke procedure burgemeester en wethouders in acht zullen nemen wanneer wordt overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan.

Deze procedure is tevens van toepassing op een uitwerkingsplan ex artikel 30.

- *Het ontwerp-besluit tot wijziging van de bestemming ligt gedurende twee weken ter gemeente-secretarie voor belanghebbenden ter inzage.*
- *De terinzagelegging wordt bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.*
- *De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders gedurende de in de eerste alinea genoemde termijn.*
- *Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend wordt het besluit met redenen omkleed.*

- *Burgemeester en wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.*
- *Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.*
- *Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen die bezwaren hebben ingediend.*

Artikel 34 (Dubbeltelbepaling).

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Artikel 35 (Gebruiksbeepaling).

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het bepaalde in lid F ('toverformule') is, ondanks het subjectieve karakter, toch in de voorschriften opgenomen, omdat constante Kroonjurisprudentie dit vereist.

Uitdrukkelijk is ten aanzien van artikel 19 de uitoefening van detailhandel verboden, zodat ongewenste detailhandelsvestigingen uitgesloten zijn. Wel wordt via een vrijstellingsbevoegdheid detailhandel toegestaan voor zover deze wordt uitgeoefend in nauwe relatie met de bedrijfsvoering.

De verkoopvloeroppervlakte hiervoor wordt beperkt tot maximaal 100 m².

Artikel 36 (Overgangsbepalingen).

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan dan wel waarvoor voor genoemd tijdstip een bouwvergunning is aangevraagd die verkleind moest worden, is onder het overgangsrecht gebracht.

Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Artikel 37 (Strafbepaling).

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

Volgens artikel 7, lid 4, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan, voor zover het bestemmingen betreft die in de naaste toekomst zullen worden gerealiseerd.

Voor dit plan is met name een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van belang.

In het bestemmingsplan "Lemmer-Kom" zijn op een aantal plaatsen bestemmingen opgenomen die ruimte bieden voor de bouw van woningen. Dit is onder andere het geval aan De Schans, Het Achterom, de Nieuwe Dijk en de Langestreek. Het gemeentebestuur is bij de opstelling van deze economische paragraaf uitgegaan van het principe dat alleen tot realisering van woningbouwplannen, die mogelijk zijn op basis van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan "Lemmer-Kom", wordt overgegaan als verwerving van de voor deze realisering benodigde gronden thans mogelijk is. Er zal derhalve in principe niet tot onteigening worden overgegaan. De bestemming blijft de mogelijkheid tot woningbouw, maar dan voor de particulier (eigenaar), bieden. Dit is onder andere het geval bij het terrein, noordelijk van de Nieuwe Dijk, direct achter De Schulp.

Daarnaast is op een aantal plaatsen in Lemmer-Kom al overgegaan tot een planontwikkeling (onder andere Tramcomplex) waarvoor in het verleden al een financiële toetsing heeft plaatsgevonden. Dit valt buiten deze financiële paragraaf. Ten aanzien van een eventuele herinrichting van bijvoorbeeld De Schulp, mogelijk op basis van het onderhavige plan, kan opgemerkt worden dat de voorbereidingen en ideevorming nog in een dusdanig stadium verkeren dat thans nog niet bekend is of, en zo ja wanneer, tot herinrichting zal worden overgegaan. Daardoor is een financiële toetsing ten aanzien van dit aspect niet mogelijk. Te zijner tijd zullen de dekkingsmiddelen daarvoor nader onderzocht moeten worden.

Samenvattend blijven vier gebieden over waar de gemeente ten aanzien van verwerving en realisering actief wordt (blijft). Deze gebieden zijn op afbeelding 9 aangegeven.

Gebied 1. Schans-Leeg.

Gebied 2. Achterom.

Gebied 3. Pottbakkerssteeg.

Gebied 4. Nieuwe Dijk-Waigat.

Gebied 2 maakt onderdeel uit van het saneringsplan "Achterom" en de gebieden 3 en 4 van het saneringsplan "Nieuwe Dijk e.o." Voor deze beide saneringsplannen zijn de beschikkingen verleend. Voor gebied 1 is in maart 1982 overeenkomstig het bepaalde in het Besluit "Bijdragen reconstructie- en saneringsplannen" aan het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een bijdrage aangevraagd.

Samenvatting exploitatieberekening.

Gebied 1: oppervlakte ± 1200 m².

verwerving	f 257.000,--
slopen en afwerking	- 97.000,--
aanpassing bestrating en riolering	- 45.500,--
totale kosten	f 399.500,--

Uitgegaan wordt van een rijkssubsidie van 80%
van de wervingskosten = f 205.600,--

nadelig saldo f 193.900,--

Gebied 2: oppervlakte ± 585 m².

verwerving	f 53.070,--
boekwaarde reeds verworven panden per 1-1-1981	- 11.440,--
sloop en afwerking	- 35.775,--
aanpassing bestrating en riolering	- 12.135,--
totale kosten	f 112.420,--

transporteren (nadelig saldo) f 193.900,--

Uitgegaan wordt van een rijkssubsidie van 80%
van de verwervingskosten = f 42.456,--

nadelig saldo f 69.964,--

Gebied 3: oppervlakte ± 775 m2.

boekwaarde reeds ver-
worven panden per

1-1-1981 f 29.250,--

sloop en afwerking - 39.125,--

aanpassing bestrating
en riolering - 11.625,--

nadelig saldo f 80.000,--

Gebied 4: oppervlakte ± 1370 m2.

boekwaarde reeds ver-
worven panden per

1-1-1981 f 19.720,--

sloop en afwerking - 48.050,--

aanpassing bestrating
en riolering - 22.230,--

nadelig saldo f 90.000,--

totaal nadelig saldo f 433.864,--

Deze kosten zijn exclusief B.T.W., in principe gaat het gemeentebestuur er van uit dat dit bedrag door de opbrengsten van de uit te geven grond gedekt zal moeten worden. De oppervlakte uit te geven grond bedraagt ± 3930 m2.

Dit resulteert in een m2 prijs van ± f 110,--.

Gelet op de prijs van de grond in het uitbreidingsplan

"Lemmer-Noord" en de ligging van de uit te geven gronden nabij het centrum, acht het gemeentebestuur dit een aanvaardbare prijs.

8. OVERLEG.

Ingevolge het gestelde in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft overleg plaatsgevonden met de navolgende instanties:

1. *de Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid;*
2. *de Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, directie Zuiderzeewerken;*
3. *de Eerstaanwezend-ingenieur der Genie;*
4. *het Waterschap 'Tusken Mar en Klif';*
5. *het Waterschap Fryslân;*
6. *de Inspecteur van de Volkshuisvesting;*
7. *de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;*
8. *De Commissie van Overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.*

De onder 2, 3, 4 en 5 genoemde instanties hebben meegedeeld dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De reacties van de onder 1, 6, 7 en 8 genoemde instanties worden hieronder weergegeven en van een reactie voorzien.

ad 1. De Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid.

De Inspecteur acht een geluidsparagraaf waarin de mogelijke geluidhinder door verkeer en/of industrie in relatie tot de diverse geprojecteerde woningbouwlokaties is opgenomen, noodzakelijk.

Reactie gemeente.

De toelichting is aangevuld met een 'geluidsparagraaf' (hoofdstuk 5).

ad 6. De Inspecteur van de Volkshuisvesting.

De Inspecteur vermeldt dat, indien de gemeente een beroep zou doen op subsidiëring in het kader van het Besluit bijdragen reconstructie- en saneringsplannen vooroverleg met de Directie van de Volkshuisvesting in Friesland noodzakelijk is.

Reactie gemeente.

Dit overleg zal door de gemeente te zijner tijd zeker worden aangevraagd.

Verder wordt medegedeeld dat de advisering inzake de financiële paragraaf zal plaatsvinden in het kader van de commissoriale behandeling van het plan.

Reactie gemeente.

Deze opmerking kan voor kennisgeving worden aangenomen.

ad 7. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De Hoofddirecteur merkt het volgende op:

- De toelichting.

Het gestelde op bladzijde 20 over de aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten als afgeleide van de ligging en het aantal der monumenten komt mij minder gelukkig voor. In het algemeen zal immers de aanleiding om tot bescherming van een kern over te gaan veeleer liggen in het behoud van de stedenbouwkundige structuur, zoals die tot uitdrukking komt in het patroon van wegen en waterlopen en de situering en hoofdvorm van de bebouwingen, waarbij de historische detaillering van de gebouwen en open ruimten als een toegevoegde kwaliteit moet worden gezien. In dat verband kan worden gesteld dat de kom van Lemmer zeker een aantal structurele waarden heeft behouden, maar als totaliteit toch niet voldoende historische samenhang en herkenbaarheid bezit om een bescherming op basis van de Monumentenwet te rechtvaardigen. Ik verzoek u dit deel van de toelichting in bovenbedoelde zin te verduidelijken.

Reactie gemeente.

De toelichting is op dit punt gewijzigd in de bovenvermelde zin.

- Kaart en voorschriften.

Waar ik de in de toelichting op pagina 26 weergegeven doelstelling, te weten de handhaving en versterking van het historisch karakter, geheel onderschrijft heeft het mij verbaasd dat in de voorschriften een regeling voor het hand-

haven van de bestaande (voorgevel-) rooilijnen ontbreekt, te meer daar in de toelichting (pagina 26) een zodanige regeling wel wordt aangekondigd. Ik acht het van belang dat het bouwen in de bestaande voorgevel-rooilijnen alsnog in het plan wordt voorgeschreven.

Reactie gemeente.

Het plan is zodanig gewijzigd dat de doelstelling (handhaving en zo mogelijk versterking van het historisch gegroeide karakter van de kom) beter geëffectueerd kan worden.

Het bouwen in de karakteristieke voorgevel-rooilijnen is dwingend voorgeschreven.

ad 8. De Commissie van Overleg.

De Commissie merkt het volgende op:

- Algemeen.

De geformuleerde doelstellingen worden een goede basis geacht als uitgangspunt voor dit plan. Over het algemeen echter hebben de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en met name de daaraan gekoppelde conclusies als verwoord in hoofdstuk 2, een relatief geringe neerslag gekregen in de verdere uitwerking van het plan. Hierover later meer.

Met het oog op de duidelijkheid en inzichtelijkheid voor onder andere de burger wordt geadviseerd (meer) gebruik te maken van de mogelijkheid om, evenals in de beleidsnota "Lemmer-kom 1978", door middel van kaartjes globaal de voorgestane toekomstige structurele ontwikkelingen aan te geven.

Reactie gemeente.

Waar nodig is de toelichting aangepast, zodat meer duidelijkheid wordt verschaft omtrent de neerslag welke het onderzoek in de verdere uitwerking van het plan heeft. Daartoe is onder andere de structuurschets voor de kom als afbeelding 7 bij hoofdstuk 3 opgenomen.

- Toelichting.

Deze ware op diverse punten aan te vullen. Zo wordt bijvoorbeeld ten aanzien van de toekomstige verkeersstructuur geen volledige duidelijkheid verschaft.

Aanvulling door middel van reeds genoemd kaartmateriaal zal dit tekort deels kunnen opheffen.

Evenals destijds met betrekking tot de informele advisering over de beleidsnota "Lemmer-kom" door de P.P.D. is gebeurd, wordt de voorkeur uitgesproken voor het als bijlage bij dit plan opnemen van de "verkeersnota".

Reactie gemeente.

De verkeersnota wordt niet als een bijlage opgenomen. In de toelichting is al vermeld dat de huidige verkeerssituatie ten dele is afgestemd op het verkeersonderzoek. Omdat de huidige situatie verder geen aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen c.q. het wijzigen van de verkeerssituatie is met de beschrijving van de huidige situatie, tevens de 'toekomstige' verkeersstructuur beschreven.

Verder worden, ondanks de conclusie (zie bladzijde 11) uit het in 1977 afgesloten d.p.o., dat voldoende winkelruimte aanwezig is, ten opzichte van de bestaande toestand aanmerkelijke 'nieuwe' vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden hiervoor gecreëerd (bijvoorbeeld bij recht: in de globale woondoeleinden aan de Nieuwedijk; bij vrijstelling in alle kantoor- en horecabestemmingen). Op zijn minst dient hiervoor een motivering te worden aangegeven.

Toegegeven moet worden dat het door de ligging rond de Zijlroede verre van eenvoudig is de voornaamste doelstelling "komen tot meer centrumvorming" te verwezenlijken. De gemeente Lemsterland lijkt deze doelstelling te interpreteren door het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden aan de rand van de uitlopers van het stervormige centrum (Vis-sersburen, de Schans, Nieuwedijk en Langestreek).

Het wordt verstandiger geacht de versterking van het centrum in eerste instantie te zoeken in verbetering van de verhouding vvo/bvo (conclusie d.p.o.). Hiertoe kan men ondernemers bijvoorbeeld stimuleren door geen lokaties voor nieuwe winkels aan te wijzen. Het uitbreiden en opvullen van de momenteel niet geringe leegstand in Lemmer geven, naar de mening van de Commissie, voldoende vergroting van

van de verkoopvloeroppervlakte en versterking van de attractiviteit van het centrum van Lemmer om de dalende tendens van de koopkrachtbinding te bestrijden.

Voorts wordt volledigheidshalve erop gewezen dat verzuimd is de wijzigingen aan te geven die intussen hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld Fred v.d. Werf)

Reactie gemeente.

De toelichting is ten aanzien van de relatie d.p.o.-bestemmingsplan aangepast. Voor de planopzet zelf heeft dit concreet alleen betrekking op een aanpassing van de vestigingsmogelijkheden binnen de globale woonbestemming aan de Nieuwedijk. In de voorschriften is nu bepaald dat binnen deze bestemming maximaal 400 m² mag worden gebruikt ten behoeve van de winkelfunctie.

Wat betreft de suggestie van de Commissie om de versterking van het centrum in eerste instantie te zoeken in een verbetering van de verhouding vvo/bvo moet naar voren gebracht worden dat uit het onderzoek niet blijkt dat in alle branches sprake is van een slechte verhouding vvo/bvo. Aanpassing in de zin zoals de Commissie voorstelt zou derhalve alleen te overwegen zijn wanneer ook dat aspect in de planregeling zou worden betrokken. Een dergelijke detaillering gaat, afgezien van het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het gemeentebestuur veel te ver.

Om namelijk te voorkomen dat daardoor de huidige situatie wordt 'bevroren' dienen dan weer zodanige vrijstellingsmogelijkheden opgenomen te worden, dat daardoor de hanteerbaarheid van het bestemmingsplan nodeloos ingewikkeld wordt. Daarom is het gewenst uit te blijven gaan van de in de planopzet opgenomen mogelijkheden om veranderingen in het winkelapparaat op een vrij eenvoudige wijze te kunnen begeleiden. Uit de veranderingen die zijn opgetreden in de periode die ligt tussen de afronding van het voorontwerp en de terinzagelegging van het ontwerp blijkt reeds dat voor een levendig winkelgebied dergelijke mogelijkheden nodig zijn.

De door de Commissie genoemde wijzigingen (bijvoorbeeld Fred v.d. Werf) zijn (en waren) al in de planopzet opgenomen namelijk in de bijlage bij de toelichting.

Ten aanzien van monumenten en andere karakteristieke bebouwings- en waterbouwkundige elementen is in het geheel niets terug te vinden in de verdere uitwerking van plankaart en voorschriften.

Zoals ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg reeds heeft geconstateerd, ontbreekt zelfs de verplichting om bij monumenten in de 'voorste' bebouwingsgrens te bouwen.

Mede gezien het gestelde op de bladzijden 20 en 26 wordt de voorkeur uitgesproken om voor in aanmerking komende delen van de kom, de karakteristieke verscheidenheid wat meer vast te leggen, bijvoorbeeld met behulp van een kappenkaart en/of straatwandtekeningen. Tevens vraagt de Commissie aandacht voor de hoogteverschillen in De Schans, die een belangrijk onderdeel vormen van de ter plaatse aanwezige karakteristieke straatwand.

Zie ook het betreffende in het G.S.-besluit afd. R.O.R. nr. 35829 d.d. 17 maart 1980 met betrekking tot de aanvraag ex artikel 50 lid 8 van de Woningwet voor onder andere 4 appartementen aan de Langestreek.

Reactie gemeente.

Er heeft een herinventarisatie plaatsgevonden ten aanzien van de karakteristieke panden en bebouwingswanden. Naar aanleiding van deze inventarisatie is de toelichting aangevuld en is er een regeling opgenomen welke bewerkstelligt dat de karakteristieke voorgevelrooijlijnen gehandhaafd worden.

Naast de genuanceerde hoogte - en pandbreedte - regeling en de situering van de bebouwingsgrenzen wordt hiermee de karakteristiek van Lemmer planologisch voldoende beschermd.

Een nauwgezet welstandstoezicht zal tevens een bijdrage hiertoe leveren.

De door de Commissie genoemde kappenkaart en/of straat-

wandtekeningen acht de gemeente een te ver gaande regeling.

Met name ten aanzien van de straatwandtekeningen wordt een en ander overbodig geacht aangezien deze zaken op afdoende wijze geregeld kunnen worden met het Welstands-toezicht.

De hoogteverschillen in de Schans zijn niet op een specifieke wijze vastgelegd. Gelet op de huidige situatie acht het gemeentebestuur een aantasting van deze hoogteverschillen (welke besloten ligt in de opmerking van de Commissie) niet reëel, omdat dit technisch gezien, zonder een ingrijpende wijziging: (sloop van de bebouwing, rioleringsproblemen) niet mogelijk is.

- Plankaart.

In het verlengde van de betreffende opmerkingen onder toelichting adviseert de Commissie om de op de monumentenlijst voorkomende panden op de plankaart aan te geven.

Reactie gemeente.

Hoewel dit in schril contrast staat ten opzichte van de door de Commissie eerder gemaakte opmerkingen inzake het aangeven van monumenten op de bestemmingsplankaart is het gemeentebestuur van oordeel dat toch aan deze opmerking tegemoet kan worden gekomen.

Uit praktische overwegingen adviseert de Commissie om het gehele plangebied "Pietersbuurt" binnen de plangrens op te nemen, waarbij tevens de recentelijk door G.S. gemaakte opmerkingen met betrekking tot artikel 19/50 verklaringen voor het uitbreiden van een praktijkruimte aan de Lijnbaan ware te verwerken.

Reactie gemeente.

Vanuit die zelfde praktische benadering ligt het waarschijnlijk ook voor de hand om het gehele bestemmingsplan "Lange Streek" binnen de plangrens op te nemen. Aan deze aanpassingen van de plangrens is echter voorbijgegaan, omdat deze gebieden reeds onderdeel uitma-

ken van het nieuwe bestemmingsplan "Lemmer-west" dat in de 1e helft van 1982 afgerond zal worden voor het voeren van overleg ex artikel 8 B.R.O.

In verband met onder andere de hoogte van de tegenoverliggende bebouwing acht de Commissie het gewenst dat de goot-hoogte in de bestemming "garagebedrijf" op de hoek Nieuwe-dijk-Strandweg, evenals de naastliggende kantoorbestemming beperkt wordt tot max. 4 meter.

Reactie gemeente.

Aangezien de bestaande bebouwing ten dele hoger is dan 4 meter is slechts gedeeltelijk aan deze opmerking tegemoet gekomen.

Met de ster-aanduiding en de tekst "zie artikel 34 lid C onder 2" in het renvooi wordt feitelijk bedoeld: "winkels toegestaan". Dit ware dan ook voor alle duidelijkheid in het renvooi te vermelden.

Reactie gemeente.

Het renvooi is aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

De bestemming "eengezinshuizen E 2" aan het oostelijk gedeelte van de Schans ware om stedenbouwkundige redenen en met name met het oog op de goothoogte bij voorkeur aan te wijzen in bijvoorbeeld de bestemming "eengezinshuizen E 1".

Reactie gemeente.

Het plan is aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid II ten behoeve van een andere indeling van het westelijk deel van de Lange Streek is, mede gezien de karakteristieke waarde van de straatwand in samenhang met o.a. de aan het water gelegen tuintjes, in de voorgestane en onvoldoende begrensde vorm niet aanvaardbaar.

Reactie gemeente.

De wijzigingsbevoegdheid is vooralsnog gehandhaafd, omdat de veranderingen die voor dit gebied worden voorgestaan niet zo ingrijpend zijn dat daarvoor de proce-

dure van een planherziening gevolgd zou moeten worden en anderzijds het College van Burgemeester en Wethouders slechts van deze mogelijkheid gebruik zal maken indien hierover in voldoende mate overeenstemming bestaat met omwonenden. Juist voor dat soort situaties is een procedure ex artikel 11 W.R.O. het aangewezen systeem.

Dat de wijzigingsbevoegdheid naar de mening van de Commissie niet voldoende begrensd is hoeft in dit geval niet als een wezenlijk bezwaar te worden aangemerkt omdat de beschikbare ruimte geen al te grote veranderingen toelaat.

Geconsteerd is dat onder andere in de bestemmingen "bedrijven" en "garagebedrijven" die grenzen aan woonbestemmingen, onvoldoende aandacht is besteed aan passende bouwafstand en maximale goothoogte. Zie bijvoorbeeld de achterzijde van de garagebedrijven aan de Nieuwburen en het bedrijf aan de Polderdijk. Dit laatste ware tevens qua uitbreidingsmogelijkheden te motiveren. Een genuanceerde bouwhoogteregeling is eveneens gewenst.

Ook de goothoogte van de bestemming "bijzondere doeleinden" (bejaardencentrum "Suderigge") aan de Chr. de Vriesstraat is, ondanks bijvoorbeeld de conclusie bovenaan bladzijde 15, ongemotiveerd en ongenuanceerd op 12 meter genomen, terwijl er bestaande gedeelten van slechts 1 bouwlaag voorkomen. Om onder andere stedenbouwkundige redenen ware de maximale (goot)hoogte meer af te stemmen op de bestaande toestand. Een eventueel geringe uitbreiding is, mits gemotiveerd, overigens aanvaardbaar.

Reactie gemeente.

Naar aanleiding van deze opmerking en de bij het onderdeel "voorschriften" gemaakte opmerking (zie bladzijde 63) is bij alle grotere bebouwingsvlakken een genuanceerde hoogteregeling opgenomen, afgestemd op de bestaande situatie.

Het bedrijf aan de Polderdijk is in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Uitbreiding van het bejaardencentrum wordt binnen de planperiode slechts in bescheiden mate verwacht; het plan is dienovereenkomstig aangepast.

- Voorschriften.

Bij grote(re) bebouwingsvlakken acht de Commissie een maximale goothoogte tezamen met een dakhellingspercentage niet voldoende om eventuele ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Daarom ware tevens een maximale bouwhoogte op te nemen.

Reactie gemeente.

Naast een regeling voor de maximale goothoogte is bij de grotere bebouwingsvlakken tevens een regeling voor de maximale (nok-)hoogte opgenomen.

Artikel 1 (begripsbepalingen) lid o.

Onderscheid ware te maken tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. Een vrijstaand bijgebouw dient qua vorm én functie aan het hoofdgebouw ondergeschikt te zijn. Ook het betreffende op bladzijde 38 van de toelichting aanpassen.

Reactie gemeente.

Aan deze opmerkingen is niet tegemoet gekomen.

De gemeente is van oordeel dat ook een vrijstaand bijgebouw een woonfunctie zou moeten kunnen verkrijgen.

Een gebruik als bijvoorbeeld kantoorruimte of hobbykamer dient mogelijk te zijn.

De gemeente vermag niet in te zien waarom een dergelijk gebruik niet toegelaten zou moeten worden. Mocht deze opmerking gemaakt zijn vanuit de gedachte dat vrijstaande bijgebouwen zich tot zelfstandige woningen ontwikkelen dan dient te worden opgemerkt dat dit, gelet op de functionele relatie die er tussen hoofd- en bijgebouw aanwezig moet zijn, in strijd zal komen met het bestemmingsplan.

Artikel 2 (wijze van meten) leden d en e.

Het 'peil' dient naar de mening van de Commissie in het plan (redactioneel) te worden vastgelegd.

lid f.

Aangeven in procenten "waarvan" het bebouwingspercentage is uitgedrukt.

Reactie gemeente.

De vaststelling van het peil is een bouwtechnische zaak die in de Bouwverordening wordt geregeld. Dat de Kroon een vergelijkbare regeling accepteert blijkt onder andere uit de Kroonbesluiten d.d. 14-2-1974 (Leiderdorp), 23-2-1976 (Rijswijk) en 2-7-1979 (Baarn). Overigens zijn dezelfde bepalingen door G.S. onlangs goedgekeurd in de bestemmingsplannen "Caravanpark-Lemmer" en "Lemmer-Rien".

De gemeente ziet dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Per artikel wordt, indien toegepast, aangegeven hoe het percentage berekend dient te worden. Het percentage kan zowel van het bouwperceel als van het bebouwingsvlak berekend worden.

Opneming van deze beide mogelijkheden in de begripsbepaling zou slechts tot een onduidelijke redactie leiden.

Artikel 3 en 4 (eengezinshuizen) de leden C.1.b.

Om onder andere praktische redenen wordt geadviseerd deze vrijstelling aan een d.p.o. te binden in plaats van aan een advies van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Indien strijdigheid met de uitkomsten van het d.p.o. bestaat, dan een G.S. verklaring van geen bezwaar verplicht stellen.

Mede gezien de resultaten van het d.p.o. acht de Commissie het overigens noodzakelijk de voorgaande voorwaarden eveneens op te nemen bij de vrijstelling ten behoeve van winkels in de bestemmingen "kantoren" en "horeca".

Reactie gemeente.

De gemeente acht het te ver voeren om voor elke functieverandering een d.p.o. te laten verrichten.

Detailhandel in een aantal branches zal immers geen enkele of nauwelijks invloed hebben op het bestaande

winkelapparaat. Daarnaast kan men zich afvragen of een d.p.o. wel zo zinvol is voor winkelvestigingen als waar het hier om gaat. Uit de literatuur en ook uit overleg met de Rijksconsulent blijkt dat er zeker vraagtekens bij het nut van een d.p.o. geplaatst kunnen worden. De gehanteerde constructie biedt overigens de mogelijkheid om, indien dit uit het overleg met de Rijksconsulent wenselijk mocht blijken, toch een d.p.o. te laten verrichten.

Bij de bestemmingen "kantoren" en "horecabedrijven" is dezelfde regeling opgenomen voor vestiging van winkels als bij artikel 3 en 4.

Veel vrijstellingen zijn onvoldoende objectief begrensd (bijvoorbeeld artikel 3 en 4 de leden C 2 en 4, artikel 5 lid c 1, artikel 6 lid c 3 enz.).

Reactie gemeente.

De gemeente acht de vrijstelling voldoende begrensd. Overigens vindt zij deze opmerking enigszins onbegrijpelijk gelet op de recente goedkeuringsbesluiten van G.S. omtrent andere bestemmingsplannen.

Artikel 15 (bijzondere doeleinden).

Ten onrechte is in de algemene omschrijving tevens een recreatieve bestemming opgenomen en ontbreken in de vrijstellingsbevoegdheid voor een dienstwoning de bebouwingsbepalingen.

Reactie gemeente.

Dat binnen deze bestemming recreatieve doeleinden waren toegestaan vindt zijn oorzaak in het feit dat de Lemstersoos onder deze bestemming is gebracht. Bij de gewijzigde planopzet is "recreatieve" vervangen door "sociale".

Omdat de gemeente het bij nader inzien onnodig acht het al dan niet bouwen van dienstwoningen bij bijzondere doeleinden te regelen vanwege het feit dat versterking van de woonfunctie een van de doelstellingen van het plan is, zijn de desbetreffende voorschriften

zo aangepast dat de bouw van dienstwoningen geheel vrij is gelaten.

Artikel 22 (bedrijven).

De aanvaardbaarheid van bedrijfsvestigingen zal tevens getoetst dienen te worden aan de Wet Geluidhinder. Derhalve ware aandacht te besteden aan de in de ontwerp-wet niet toegestane A-inrichtingen.

Lid C.2.

De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten acht zich niet de aangewezen persoon om te adviseren met betrekking tot dienstwoningen. De Commissie adviseert dan ook dit lid te laten vervallen.

Reactie gemeente.

Bij deze bestemming is de vestiging van de zogenaamde categorie A-inrichtingen uitgesloten (zie ook hoofdstuk 5). Het noodzakelijke advies van de Rijksconsulent is komen te vervallen.

De bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen binnen de diverse woonbestemmingen zijn onderling nogal verschillend en lijken vrij willekeurig. Verder wordt in genoemde bestemmingen ten onrechte geen maximaal aantal bijgebouwen vermeld en soms geen bebouwingspercentage.

Reactie gemeente.

Bij de gewijzigde planopzet zijn twee woonbestemmingen vervallen en zijn de bijgebouwenregelingen meer geuniformeerd, zodat de verschillen aanzienlijk zijn verkleind.

Het wordt onnodig geacht een maximum aantal bijgebouwen te regelen. De bij recht toegestane oppervlakte bijgebouwen is bij alle woonbestemmingen zo gering dat een bebouwingspercentage hierbij overbodig is. Alle vrijstellingen werden echter wel aan een bebouwingspercentage gebonden.

Met het oog op het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de (eventuele) omliggende woonbestemmingen wordt het in

principe onjuist geacht dat in de vrijstelling ten behoeve van winkels in de artikelen 3 en 4 (eengezinshuizen) zowel procentueel als absoluut zonder meer aanmerkelijk grotere bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen zijn toegestaan. Overigens is dit naar de mening van de Commissie strijdig met een van de doelstellingen van het plan ten aanzien van het versterken van de woonfunctie in de binnenstad van Lemmer (zie bladzijde 27, alsmede de conclusie op bladzijde 16).

Reactie gemeente.

De in het plan opgenomen regeling voor de woningen komt geheel overeen met de gegeven uitwerking van de sub-doelstelling. Alle bestaande woningen zijn immers als woning bestemd en op enkele plaatsen zijn mogelijkheden voor nieuwbouw aangegeven.

Het plangebied kent, zoals een van de sub-doelstellingen ook aangeeft, een grote verscheidenheid aan functies. Een verscheidenheid die zich niet laat vastleggen doch welke voortdurend aan veranderingen onderhevig is. Een bestemmingsplan dat een werkingsduur heeft van in principe 10 jaar, en vaak nog langer, dient hier rekening mee te houden door de nodige flexibiliteit op te nemen.

In het bestemmingsplan "Lemmer-kom" is getracht een regeling op te nemen welke flexibiliteit ten aanzien van eventuele functieveranderingen biedt en welke tevens met de nodige waarborgen voor belanghebbenden is omkleed.

Nog daargelaten dat het niet reëel is te veronderstellen dat op grote schaal gebruik gemaakt zal gaan worden van de mogelijkheid om woningen een andere functie te geven zal het gemeentebestuur een voorzichtig beleid in dezen voeren.

Indien toepassing gegeven wordt van bedoelde vrijstellingsbevoegdheid dan is het, naar het oordeel van de gemeente reëel, om de bouwmogelijkheden enigszins overeen te laten komen met die welke bij de bestemming "winkels" zijn opgenomen.

Artikel 35 (algemene vrijstellingsbevoegdheid).

Zie met betrekking tot nutsgebouwtjes het aan alle gemeentebesturen toegezonden G.S.-schrijven nr. 18636 d.d. 1-7-'80.

Reactie gemeente.

De gemeente wenst vast te houden aan de regeling voor nutsgebouwtjes, zoals die in onder andere het goedgekeurde bestemmingsplan "Lemmer-Rien" is opgenomen.

Artikel 38 (gebruiksbepalingen).

Deze regeling wordt onvoldoende geacht.

Naar de mening van de Commissie ontbreekt ten onrechte voor alle daarvoor in aanmerking komende bestemmingsartikelen een stringent stelsel van gebruiksbepalingen, waarbij het ongewenste uitdrukkelijk wordt uitgesloten. De voorkeur gaat tevens uit naar het per bestemming opnemen van dergelijke bepalingen.

Lid C 2.

Dit lid ware in overeenstemming te brengen met de uitspraak in het Kroonbesluit Nuenen (1-11-'75, nr. 20) door het toevoegen van de zinsnede: "beperkte verkoop in het klein, alleen als niet zelfstandig onderdeel van de krachtens het hier bedoelde voorschrift toelaatbare bedrijven".

Reactie gemeente.

Het opnemen van specifieke gebruiksbepalingen, hetgeen in vroegere plannen wel is geschied, wordt onwenselijk geacht daar het onmogelijk is een opsomming te geven van alle gebruiksvormen die als strijdig met de bestemming geacht moeten worden.

Mocht zich een gebruiksvorm voordoen die niet in de opsomming voorkomt dan zal deze niet tegen te gaan zijn. De gemeente geeft derhalve de voorkeur aan de gehanteerde algemene gebruiksbepalings die tot nog toe altijd door G.S. is goedgekeurd.

In elke concrete situatie kan bezien worden in hoeverre het gebruik zich verdraagt met de bestemming.

Dat de Kroon een dergelijke regeling juist acht blijkt met name uit het Kroonbesluit Zundert d.d. 1-3-1974.

Het bepaalde in lid C onder 2 is inhoudelijk gelijk aan de door de Commissie voorgestelde redactie zodat de aanvulling niet noodzakelijk wordt geacht.

- Economische uitvoerbaarheid.

Een financiële paragraaf als bijlage toegevoegd en betreft een viertal gebiedjes, te weten:

- aan de Schans;
- hoek Schans/Leeg;
- hoek Nieuwedijk/Waaigat;
- aan de Nieuwedijk,

waarop woningbouwmogelijkheden zijn geprojecteerd.

Het is voor de Commissie onduidelijk of de hier bedoelde verwervingen c.a. alle begrepen zijn in bestaande beschikkingen op basis van het Besluit bijdragen reconstructie- en saneringsplannen of dat het hier tevens gaat om uitbreidingen daarvan c.q. nieuwe aanvragen.

Met betrekking tot gebied 2 is de becijfering van de boekwaarde niet duidelijk, terwijl in de becijfering van gebied 4 vermoedelijk een (type)fout voorkomt. Het daar vermelde bedrag zal niet f 148.050,-- doch wellicht f 48.050,-- dienen te bedragen.

De Commissie adviseert de financiële paragraaf aan te vullen eventueel te wijzigen en te zijner tijd een exemplaar ter kennisname dan wel - zonodig - voor nader overleg toe te zenden aan de Inspectie Volkshuisvesting.

Reactie gemeente.

De toelichting is op dit punt naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen en in verband met opgetreden veranderingen aangepast.

juni 1982.

Bijlage 1. De wijzigingen in de distributieve voorzieningen
in Lemmer tussen 1976 en 1980.

branchegroep	v.v.o. k.w.a. ¹⁾	v.v.o. overig	tot.aantal vestigingen
v.g.m.	+305	+ 510	- 5
d.o.g.	+ 44	+1767	+10
waarvan: schoeisel	0	0	0
huish.artikelen	-170	0	- 3
electro	-166	+ 120	0
woninginrichting	-620	+ 170	- 1
confectie/textiel	+325	+ 25	+ 3
pers.verzorging	+ 15	+ 25	+ 1
overige goederen	+660	+1427	+10
t o t a a l	+349	+2277	+ 5

1) k.w.a. = kernwinkelapparaat.

De totale toename in de v.g.m.-sfeer bedraagt dus ruim 800 m2 v.v.o. en in de d.o.g.-sfeer ruim 1800 m2.

Bij een nadere analyse van de gegevens blijkt dat de toename in de v.g.m.-sfeer vooral toegeschreven kan worden aan twee bedrijven: Fred v.d. Werff (500 m2) en de Jong's Voordeelmarkt (650 m2).

De toename in de sector van de duurzame en overige goederen komt voor rekening van de branche 'overige goederen'. Deze branche nam toe met 2087 m2, terwijl de overige branches tesamen afnamen met 276 m2.

Binnen deze branche blijkt de toename vooral te kunnen worden toegeschreven aan de winkels in bouwmaterialen/keukens e.d. (+ 780 m2), als ook in de (water)sport- en kampeer-artikelen (+773 m2).

Verder valt op dat het aantal winkels in antiek/curiosa/kunstnijverheid/handwerk het meest is toegenomen, nl. 7.



Lemsterland

gemeente

RAADSVERGADERING VAN 24 oktober 2005.

Agendapunt	:	5
Corr.nummer	:	
Trefwoorden	:	Horecabeleid.
Datum voorstel	:	12 oktober 2005
Bijlagen	:	Kaartje centrum Lemmer
Portefeuillehouder	:	J. Wesselius
Sector	:	VROM
Onderwerp	:	Nieuw beleid nieuwe horecavestigingen in centrum Lemmer.
Behandeld door	:	G. Kampen
Telefoonnummer	:	0514-567532
E-mail	:	g.kampen@lemsterland.nl

VOORSTEL:

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Lemmer wordt ten aanzien van het nieuwe horecabeleid voorgesteld een beslissing te nemen over de volgende punten:

1. ruimte bieden voor lichte vormen van horeca in het nieuw begrensde gebied, zoals aangegeven op de kaart en zoals omschreven in dit voorstel.
2. De bestaande horecabedrijven binnen het plangebied positief bestemmen naar de huidige bedrijfsvorm.
3. Geen nieuwe zware vormen van horeca binnen het plangebied toestaan.
4. Nieuwe horecabedrijven toestaan aan de Vuurtorenweg en op het strandgebied (verbinding centrum en strand), en eventueel in het gebied van de Stationsweg, zulks afhankelijk van wat er in de toekomstvisie wordt opgenomen.
5. In het totale plangebied ruimte geven voor pensions.
6. Meewerken aan verplaatsingen van bestaande horecabedrijven naar het nieuw begrensde gebied. Het te verlaten pand krijgt alsdan een nieuwe bestemming niet zijnde enige vorm van horeca.
7. De huidige drie toetsingscriteria laten vervallen, alsmede de eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van 150 m2 voor bestaande bedrijven.
8. Voor de 2 bestaande viswinkels wordt een vrijstelling van de huidige bestemming verleend ex artikel 19 lid 3 WRO ten behoeve van een lichte vorm van horeca.

TOELICHTING.

Het geldende bestemmingsplan "Lemmer-Kom" is vastgesteld op 28 juni 1982 en goedgekeurd op 13 juni 1983.

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen is een start gemaakt met de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Lemmer.

Om tot een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Lemmer te komen hebben wij een Plan van Aanpak laten opstellen waarin ingegaan wordt op diverse functies die in het centrum aanwezig zijn.

Gezien de uitbreiding van het winkelaanbod aan de Nieuwedijk, de plannen voor 4 nieuwe winkels aan de Kortestreek en voor een nieuwe supermarkt op het parkeerterrein aan de Lijnbaan / Schoolstraat / Bantegastraat, hebben wij de Kamer van Koophandel (KvK) en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) gevraagd een advies uit te brengen over hoe de gemeente en de ondernemers samen aan de toekomst van het winkelcentrum kunnen werken.

Op 14 maart 2005 heeft een avond plaats gevonden met de KvK en het HBD over het winkelvoorzieningsniveau in Lemmer en het te voeren beleid ter zake. Die avond is bijgewoond door plm. 75 personen.

Alvorens nu verder te werken aan een concept bestemmingsplan achten wij het zinvol om met uw raad van gedachten te wisselen over een viertal thema's teneinde te komen tot een richting gevend uitgangspunt per thema. Het gaat om de thema's : Wonen, Winkels, Horeca en Kantoren (bedrijven).

Op 4 juli 2005 heeft de raadscommissie 1 over deze thema's gesproken. Afgesproken is toen om elk thema apart te gaan behandelen en nadat één en ander in de commissie besproken is, overleg te voeren met de betrokkenen c.q. betrokken organisaties. Daarna kunnen de thema's afzonderlijk voor een afrondend standpunt voorgelegd worden aan de commissie. Dit standpunt kan dan dienen voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Gelet op het concrete verzoek van de fam. Riedstra om de horecabestemming te verkrijgen op de viswinkel Oudesluis 5 te Lemmer, het initiatiefvoorstel van Gemeentebelangen ter zake, alsmede op het verzoek van gelijke strekking van de Lemster Vishal voor het pand Kortestreek 3 te Lemmer, hebben wij gemeend om nu eerst het thema Horeca te behandelen.

In het nu nog geldende bestemmingsplan "Lemmer-Kom" zijn de in 1982 aanwezige horecabedrijven als zodanig bestemd. Sindsdien zijn tientallen verzoeken om medewerking aan de vestiging van nieuwe horecabedrijven afgewezen omdat voorkeur werd gegeven aan een aantrekkelijk woongebied en om problemen van openbare orde nabij horecabedrijven te voorkomen.

Om de bestaande horecabedrijven toch gelegenheid te geven uit te kunnen breiden heeft de raad destijds vastgesteld dat die bedrijven éénmalig tot ten hoogste 150 m² konden uitbreiden.

In 1997 en 1998 heeft de gemeenteraad bepaald dat aan de vestiging van een lichte vorm van horeca meegewerkt kon worden wanneer voldaan werd aan de volgende drie criteria:

- van een pand waar een woonbestemming op rust kan de bestemming niet gewijzigd worden,
- als (één van) de naastliggende panden ook een woonbestemming (heeft) hebben, kan het betreffende pand ook niet de horecabestemming krijgen,
- als er ook een bovenwoning naast het pand is, dan kan er ook geen horecabestemming voor het pand komen.

Tot slot heeft de gemeenteraad in 2003 een beleidsnotitie vastgesteld met betrekking tot het nuttigen van koffie en gebak e.d. in winkelruimten geen horecabedrijven zijnde.

Naar onze mening zouden nieuwe horecabedrijven, en dan alleen de lichte vormen van horeca, gevestigd moeten worden in het echte centrum van Lemmer en wel in het gebied rond de Oudesluisbrug. Op bijgevoegd kaartje hebben wij dat gebied aangegeven.

Onder de lichte vormen van horeca zouden wij dan willen rangschikken:

Lunchroom, eethuis, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie, crêperie, restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekhuis, hotel-restaurant, pizzeria, chinees restaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaak, of daarmee vergelijkbare andere vormen van lichte horeca.

Binnen maar ook buiten dit gebied zou alleen meegewerkt kunnen worden aan de vestiging van een pension.

Buiten dit gebied zou voorts meegewerkt kunnen worden aan nieuwe horecabedrijven aan de Vuurtorenweg vanwege de boulevardgedachte en op het strandgebied nabij de Industrieweg.

In dit verband is ook van belang wat uw raad gaat opnemen in de toekomstvisie voor het dorp Lemmer. In het concept rapport van het bureau K+V wordt gesproken over een boulevard tussen het centrum en het strand waaraan dan ook nieuwe horecabedrijven gevestigd kunnen worden.

Op het kaartje hebben wij het gebied van de Stationsweg als zodanig aangegeven.

Zwaardere vormen van horeca, zoals een (bruin)café, bar, pub, dancing en discotheek, of daarmee vergelijkbare vormen van zware horeca, zouden dan in eerste instantie uit Lemmer geweerd moeten worden. Natuurlijk kan altijd van geval tot geval bekeken worden om eventueel toch mee te werken aan een nieuwe vestiging via de weg van artikel 19 WRO. Zo ook wanneer het gaat om een eventuele verplaatsing van een bedrijf van buiten het echte centrum naar dat echte centrum.

Wanneer bovenstaande vastgesteld beleid wordt, betekent dit dat de eenmalige uitbreiding van 150 m² komt te vervallen, evenals de drie hiervoor genoemde drie criteria. Wij merken hierbij op dat deze criteria naar onze mening op zich goed gewerkt hebben. Het loslaten van deze criteria, maar ook de "vrije" vestiging van nieuwe horecabedrijven in het echte centrum, kan voor problemen zorgen voor de aangrenzende woonsituaties, bijv. geluidsoverlast vanuit een nieuw bedrijf, maar ook overlast op straat.

De nu in Lemmer, en buiten het gebied van het echte centrum gelegen, aanwezige horecabedrijven zullen ook in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming krijgen met een omschrijving van de huidige horecavorm. Mochten deze bedrijven overwegen om op eigen initiatief te verplaatsen dan kan overwogen worden om aan de oude locatie een andere dan de horeca bestemming te geven.

Bovenstaande laat onverlet dat wij van mening zijn dat het centrum van Lemmer ook aantrekkelijk moet zijn om daar te wonen. Vandaar ons voorstel om het vestigingsgebied voor nieuwe horecabedrijven te beperken tot het echte centrum, aangevuld met de Vuurtorenweg, en eventueel de Stationsweg. Hiermee wordt bereikt dat het wonen buiten dit gebied aantrekkelijker zal worden.

Mocht u bovenstaande beleidsrichting overnemen, dan kan voor de aanvragen van de fam. Riedstra, Oudesluis 5 te Lemmer, en van de Lemster Vishal, Kortestreek 3 te Lemmer, de procedure van artikel 19, lid 3 van de WRO toegepast worden (de lichte procedure, 6 weken ter inzage met mogelijkheid van indienen zienswijzen, bevoegdheid van ons college). U wordt verzocht deze aanvragen te bezien vanuit het nieuwe beleid. Voor het honoreren daarvan is alsdan geen expliciet raadsbesluit meer nodig. Voor deze gebruikswijziging kan artikel 19, 3^e lid toegepast worden. Uiteraard moet vervolgens wel voldaan worden aan de bepalingen van de Drank- en Horecawet.

WETTELIJKE BASIS.

Wet op de Ruimtelijke Ordening.

FINANCIËLE ASPECTEN/DEKKing.

N.v.t.

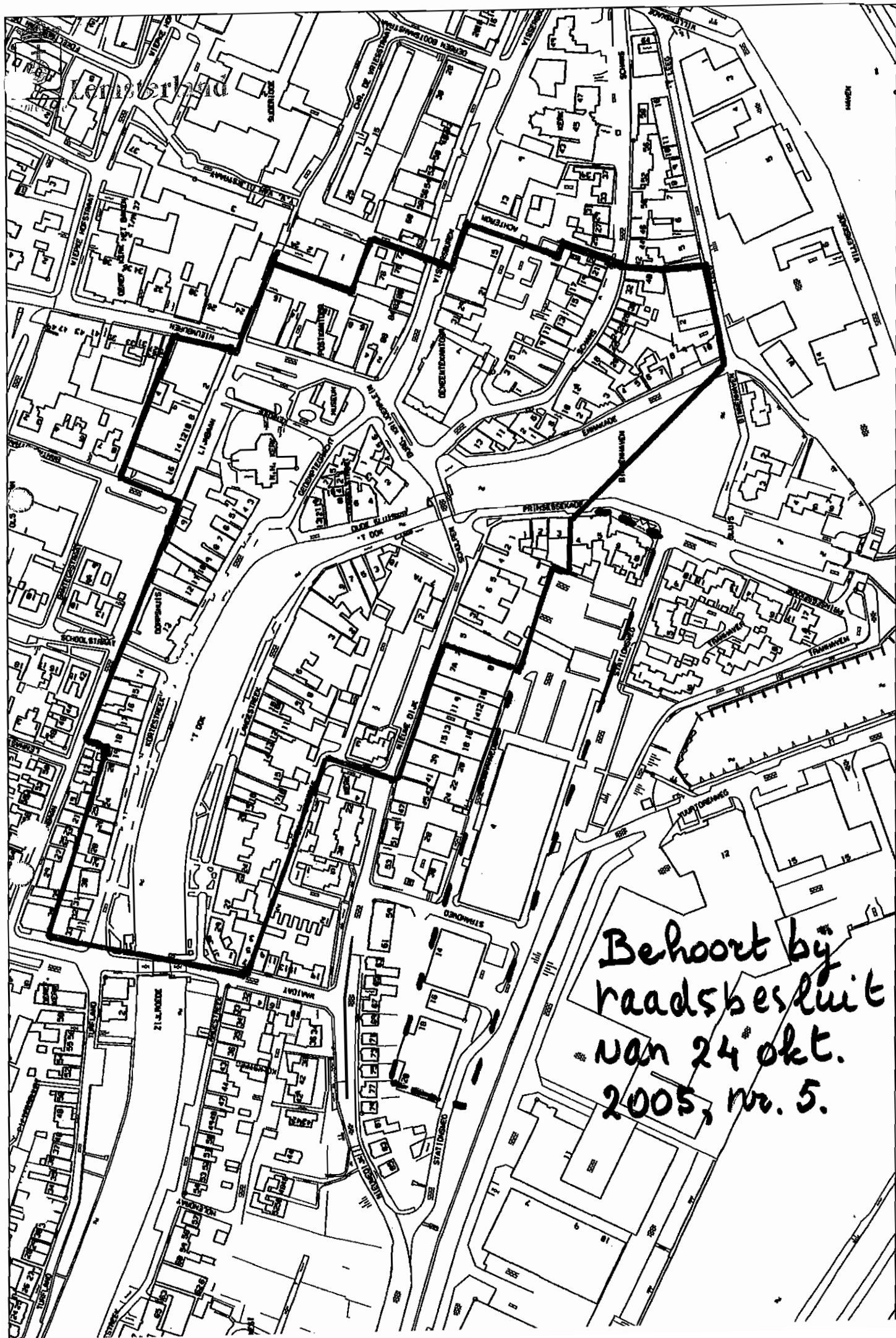
TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN.

Plan van Aanpak bestemmingsplan Lemmer Centrum, met daarin de begrenzing van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan (afbeelding 1).
Kaartje van het centrum van Lemmer.

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

B.G.W. Siebers.

J. Bosma.



Behoort bij
raadsbesluit
van 24 okt.
2005, nr. 5.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: D.J. Abma [mailto:abma@wolmail.nl]

Verzonden: woensdag 26 oktober 2005 20:44

Aan: Jo Bosma; Heleen van Dijk; René Rispens

CC: Jansje Koopmans

Onderwerp: raadsvergadering 24okt05

LS,

Hierbij wat aantekeningen die ik heb gemaakt tijdens de raadsvergadering van 24okt05.
Ik volg de punten van behandeling.

De heer Kingma en mevrouw Reijenga zijn afwezig.

1. notulen 26sep05: pag.4, pt. 16: correctie, voorgesteld door CDA wordt verwerkt
pag.5, onder amendement 2: mevrouw De Vries (VVD), moet zijn (PvdA)
pag.8, pt. 18, conclusie: het geamendeerde voorstel enz.
2. ingekomen stukken: de motie van de gemeente Vlagtwedde wordt met algemene stemmen ondersteund;
de minister en de gemeente Vlagtwedde worden hiervan op de hoogte gesteld.
3. stukken ter kennisname: waren er niet.
4. sportpark Echten: D66 dient amendement en motie in: beide worden verworpen (2 st voor: D66 en CU, rest
tegen)
CU dient amendement in, dat eveneens wordt verworpen (2 st voor: CU en D66, rest
tegen)
Voorstel, punt a: aangenomen met de stemmen van D66 en CU tegen
Voorstel, punt b: met alg stemmen aangenomen.
Toezegging: voordat college de boerderij met ondergrond verkoopt, zal de raad gehoord
worden.
5. horeca-beleid centrum Lemmer: GB dient amendement in op punt 1: bestaande begrenzing incl Emmakade;
dit wordt aangenomen
met de stem van CU tegen.
pt 2 aangenomen met de stem van CU tegen
pt 3 aangenomen met de 2 stemmen van NCPN tegen
pt 4 met alg stemmen aangenomen
pt 5 aangenomen, CU stemt tegen
pt 6 dit onderdeel van het voorstel wordt teruggenomen
pt 7 aangenomen; CDA stemt tegen (3 stemmen), evenals D66 en CU; het
eerder ingediende amendement
van het CDA wordt niet in stemming gebracht en derhalve als ingetrokken
beschouwd
pt 8 met algemene stemmen aangenomen
6. Straatweg 28 te Follega: het voorstel wordt aangenomen; GB (3 st) en D66 stemmen tegen.
Toezegging in het concept best plan zal een precieze omschrijving van de
activiteiten worden opgenomen.
7. inspraakverordening: met alg stemmen aangenomen (opgemerkt wordt dat aan de werkwijze van de
hoorcommissie niets verandert).
8. opheffing IZA: met alg stemmen aangenomen.
9. verfrizing namen waterwegen: op suggestie van GB wordt de toevoeging gemeentlike voor de binnen- en
buitenjachthaven weggelaten;
het voorstel wordt overigens conform met alg stemmen aangenomen.
10. straatnaamgeving: met alg stemmen aangenomen.
11. stemmen in een willekeurig stemlokaal: met alg stemmen aangenomen; de voorzitter zegt toe in de
voorlichting op de gevolgen van het
kwijtraken van de kiezerspas te zullen wijzen (uiterlijk een dag voor de verkiezingen zal men op het
gemeentehuis zich moeten voorzien
van een vervangende pas).

Rijs, 26okt05

D.J. Abma, nu griffier

VOORSCHRIFTEN

juni 1982.

I N H O U D

- a -

bladzijde:

Paragraaf I. DEFINITIES.

Artikel 1. Begripsbepalingen	1
Artikel 2. Wijze van meten	3

Paragraaf IIA. GEDETAILLEERDE BESTEMMINGEN.

Artikel 3. Eengezinshuizen E1	4
Artikel 4. Eengezinshuizen E2	6
Artikel 5. Eengezinshuizen E1-0	8
Artikel 6. Eengezinshuizen E1-HG	10
Artikel 7. Eengezinshuizen E2-HG	11
Artikel 8. Meergezinshuizen	12
Artikel 9. Tuinen	13
Artikel 10. Bijzondere doeleinden I	14
Artikel 11. Bijzondere doeleinden IIA	15
Artikel 12. Bijzondere doeleinden IIB	16
Artikel 13. Bijzondere doeleinden III	17
Artikel 14. Winkels	18
Artikel 15. Woningen/winkels	20
Artikel 16. Kantoren	21
Artikel 17. Horecabedrijven	22
Artikel 18. Garagebedrijven	24
Artikel 19. Bedrijven	25
Artikel 20. Autoboxen	26
Artikel 21. Transformatorgebouw	27
Artikel 22. Verkooppunt van motorbrandstoffen	28
Artikel 23. Beplantingsstrook	29
Artikel 24. Groenvoorzieningen	30
Artikel 25. Water	31
Artikel 26. Waterbouwkundige doeleinden	32
Artikel 27. Parkeerterrein	33
Artikel 28. Winkelerf	34
Artikel 29. Wegen	35

Paragraaf IIB. GLOBALE BESTEMMING.

Artikel 30. Woondoeleinden	36
----------------------------------	----

Paragraaf III. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 31. Algemene bebouwingsbepaling	37
Artikel 32. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden ...	38
Artikel 33. Wijzigingsbevoegdheden	39
Artikel 34. Dubbeltelbepaling	40
Artikel 35. Gebruiksbeepaling	41
Artikel 36. Overgangsbepalingen	42
Artikel 37. Strafbepaling	43
Artikel 38. Titel	44

BIJLAGE: Lijst van bedrijven behorende bij
ARTIKEL 19. BEDRIJVEN.

Paragraaf I. DEFINITIES.

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "Lemmer-kom" der gemeente Lemsterland;
- b. de kaart: de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek. no. Lmr-153);
- c. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. ander-bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- f. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
- g. bebouwingsgrens: een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
- h. bebouwingsvlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
- i. bouwperceel: een stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
- j. perceelgrens: een grens van een bouwperceel;
- k. voorgevel: de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;
- l. achtergevel: de van de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk, afgekeerde gevel;
- m. woning: een complex van ruimten, krachtens indeling en inrichting geschikt of bestemd voor huisvesting van een huishouding;

- m. eengezinshuis: een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- n. hoofdgebouw: een gebouw dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;
- o. bijgebouw: een gebouw dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- p. meergezinshuis: een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- q. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) één persoon wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
- r. winkel: een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling dienstbaar is aan de uitoefening van de detailhandel;
- s. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan de uiteindelijke gebruikers of verbruikers;
- t. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan personen ter aanwending in een andere onderneming;
- u. horecabedrijf: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en spijsen ter plaatse, al of niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies;
- v. bebouwingspercentage: de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten;
- w. hoogtescheidingslijn: een op de kaart binnen een bebouwingsvlak aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de toelaatbare goothoogte en hoogte van gebouwen.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven begane-grondvloeren;
- d. goothoogte van gebouwen:
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
- e. hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken:
van het hoogste punt van de gebouwen en/of andere-bouwwerken tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
ondergeschikte bouwwerken zoals schoorstenen, ventilatiekappen, liftkokers, lichtkoepels en antennes hieronder niet begrepen.

Paragraaf IIA. GEDETAILLEERDE BESTEMMINGEN.

ARTIKEL 3. EENGEZINSHUIZEN E1.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor eengezinshuizen E1 zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot eengezinshuizen E1 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de eengezinshuizen uitsluitend binnen de bebouvlakken worden opgericht;
2. de breedte van een eengezinshuis tenminste bedraagt 4,50 m
8 m
en ten hoogste bedraagt
tenzij een hiervan afwijkende maximale breedte op de kaart staat aangegeven, welke maat in dat geval als maximale breedte van toepassing is;
3. de goothoogte van een eengezinshuis ten hoogste bedraagt 4 m
4. de dakhelling van een eengezinshuis tenminste bedraagt 45°
5. bij een eengezinshuis vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen gebouwd mogen worden, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen 15 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen 3 m
 - c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen 1 m
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - d. de afstand tot de voorgevel van het eengezinshuis en het verlengde daarvan dient tenminste te bedragen 2 m
6. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid A, ten behoeve van de vestiging van winkels of kantoren ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "winkels toegestaan" voorkomt, met dien verstande, dat:
 - a. tevoren het advies is ingewonnen van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;

- b. indien wordt afgeweken van het advies van de Rijksconsulent als bedoeld onder a, slechts vrijstelling wordt verleend indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
 - c. ten aanzien van het oprichten van bijgebouwen bij winkels het bepaalde in artikel 14, lid B, onder 7 van toepassing is;
 - d. belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden schriftelijk hun bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
2. lid B, onder 3 met dien verstande, dat de goot-hoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
3. lid B, onder 5, sub a, ten behoeve van een bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren met dien verstande, dat:
- a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 9 m²
4. lid B, onder 5, sub a, voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte tot ten hoogste 60 m² mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 60

ARTIKEL 4. EENGEZINSHUIZEN E2.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor eengezinshuizen E2 zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot eengezinshuizen E2 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de eengezinshuizen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. de breedte van een eengezinshuis tenminste bedraagt
en ten hoogste bedraagt
tenzij een hiervan afwijkende maximale breedte op de kaart staat aangegeven, welke maat in dat geval als maximale breedte van toepassing is;
4,50 m
8 m
10%
3. de goothoogte van een eengezinshuis tenminste bedraagt
en ten hoogste bedraagt
tenzij een andere maximale goothoogte op de kaart staat aangegeven die als maximum in acht genomen moet worden;
4 m
6 m
4. de dakhelling van een eengezinshuis tenminste bedraagt
45°
5. bij een eengezinshuis vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen gebouwd mogen worden, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen
15 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen
3 m
 - c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen
1 m
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - d. de afstand tot de voorgevel van het eengezinshuis en het verlengde daarvan dient tenminste te bedragen
2 m
6. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt
2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid A, ten behoeve van de vestiging van winkels of kantoren, ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "winkels toegestaan" voorkomt, met dien verstande, dat:

- a. tevoren het advies is ingewonnen van de Rijksdienst voor Handel, Ambacht en Diensten;
 - b. indien wordt afgeweken van het advies van de Rijksconsulent als bedoeld onder a, slechts vrijstelling wordt verleend indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
 - c. ten aanzien van het oprichten van bijgebouwen het bepaalde in artikel 14, lid B, onder 7 van toepassing is;
 - d. belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden schriftelijk hun bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
2. lid B, onder 3 met dien verstande, dat de minimale goothoogte mag bedragen; 3 m
3. lid B, onder 5, sub a, ten behoeve van een bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren met dien verstande, dat:
- a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 9 m²
4. lid B, onder 5, sub a, voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte tot ten hoogste 60 m²
mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 60

ARTIKEL 5. EENGEZINSHUIZEN E1-0.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor eengezinshuizen E1-0 zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot eengezinshuizen E1-0 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de eengezinshuizen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken - vrijstaand dan wel twee aaneen - worden opgericht;
2. de breedte van een eengezinshuis tenminste bedraagt 5 m
3. de goothoogte van een eengezinshuis ten hoogste bedraagt 3,50 m
4. de afstand van het eengezinshuis of het woningblok tot de zijdelingse perceelgrens tenminste bedraagt 2,50 m
5. de dakhelling van een eengezinshuis tenminste bedraagt 25°
6. bij een eengezinshuis vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen gebouwd mogen worden, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen 15 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen 3 m
 - c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen 1 m
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - d. de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van het eengezinshuis en het verlengde daarvan dient tenminste te bedragen 2 m
7. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:

1. onder 3 met dien verstande, dat de goothoogte ten hoogste mag bedragen; 6 m
2. onder 6, sub a, ten behoeve van een bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 9 m²

- | | | |
|--|----|----|
| 3. onder 6, sub a, voor vermeerdering van de
toegestane oppervlakte tot ten hoogste | 60 | m2 |
| mits het bebouwingspercentage van het bouw-
perceel ten hoogste bedraagt | 40 | |

ARTIKEL 6. EENGEZINSHUIZEN E1-HG.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor eengezinshuizen E1-HG zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot eengezinshuizen E1-HG bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de eengezinshuizen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken - in blokken twee tot vijf aaneen - worden opgericht;
2. de breedte van een eengezinshuis tenminste bedraagt 5 m
3. de goothoogte van een eengezinshuis ten hoogste bedraagt 3,50 m
4. de dakhelling van een eengezinshuis tenminste bedraagt 25°
5. bij een eengezinshuis vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen gebouwd mogen worden, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen 15 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen 3 m
 - c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen 1 m
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - d. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het eengezinshuis en het verlengde daarvan dient tenminste te bedragen 2 m
6. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:

1. onder 3 met dien verstande, dat de goothoogte ten hoogste mag bedragen; 6 m
2. onder 4, tot een dakhelling van 0°
3. onder 5, sub a, ten behoeve van een bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 9 m²
4. onder 5, sub a, voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte tot ten hoogste 30 m²
mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 60

ARTIKEL 7. EENGEZINSHUIZEN E2-HG.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor eengezinshuizen E2-HG zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot eengezinshuizen E2-HG bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de eengezinshuizen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken - in blokken van twee tot vijf aan een - worden opgericht, tenzij op de kaart anders staat aangegeven;
2. de breedte van een eengezinshuis tenminste bedraagt 5 m
3. de goothoogte van een eengezinshuis ten hoogste bedraagt 6 m
tenzij een andere maximale goothoogte op de kaart staat aangegeven, die als maximum in acht genomen moet worden;
4. de dakhelling van een eengezinshuis tenminste bedraagt 25°
5. bij een eengezinshuis vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen gebouwd mogen worden, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen 15 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen 3 m
 - c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen 1 m
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - d. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het eengezinshuis en het verlengde daarvan dient tenminste te bedragen 2 m
6. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B, onder 5, sub a:

1. ten behoeve van een bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 9 m²
2. voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte tot ten hoogste 30 m²
mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 60

ARTIKEL 8. MEERGEZINSHUIZEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor meergezinshuizen zijn bestemd voor meergezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot meergezinshuizen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de meergezinshuizen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. de goothoogte van een meergezinshuis ten hoogste bedraagt 8 m
3. de dakhelling van een meergezinshuis tenminste bedraagt 25°
4. bij een meergezinshuis uitsluitend aangebouwde bijgebouwen gebouwd mogen worden, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag per woning ten hoogste bedragen; 10 m²
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen 3 m
 - c. de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen 1 m
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - d. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het meergezinshuis en het verlengde daarvan dient tenminste te bedragen 1 m
5. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B, onder 4, sub a ten behoeve van een vrijstaand bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren, met dien verstande, dat:

1. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
2. de oppervlakte per woning ten hoogste bedraagt 9 m²

ARTIKEL 9. TUINEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor tuinen zijn bestemd voor
tuin en erf met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bebouwing.

Op de tot tuinen bestemde gronden mogen uitsluitend
worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de
bestemming met dien verstande, dat de hoogte ten
hoogste bedraagt:

1. indien het andere-bouwwerk voor de voorgevel en
het verlengde daarvan wordt opgericht
2. in overige gevallen

1 m
2,50 m

ARTIKEL 10. BIJZONDERE DOELEINDEN I.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor bijzondere doeleinden I zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot bijzondere doeleinden I bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. het bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak ten hoogste bedraagt
tenzij anders op de kaart staat aangegeven;
3. de op de kaart aangegeven maximale goothoogte en maximale hoogte van een gebouw in acht genomen worden;
4. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

100

2,50 m

ARTIKEL 11. BIJZONDERE DOELEINDEN IIA.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor bijzondere doeleinden IIA zijn bestemd voor medisch-verzorgende doeleinden met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot bijzondere doeleinden IIA bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. het bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak ten hoogste bedraagt
3. de op de kaart per bebouwingsvlak, eventueel nader onderscheiden door middel van een hoogtescheidingslijn, aangegeven maximale goothoogte en maximale hoogte van een gebouw in acht genomen worden;
4. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

60

2,50 m

ARTIKEL 12. BIJZONDERE DOELEINDEN IIB.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor bijzondere doeleinden IIB zijn bestemd voor religieuze, culturele, educatieve en sociale doeleinden met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot bijzondere doeleinden IIB bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. het bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak ten hoogste bedraagt 100
tenzij op de kaart anders staat aangegeven;
3. de op de kaart per bebouwingsvlak, eventueel na der onderscheiden door middel van een hoogtescheidingslijn, aangegeven maximale goothoogte en maximale hoogte van een gebouw in acht genomen worden;
4. het bepaalde onder 3 niet van toepassing is ten aanzien van kerktorens;
5. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

ARTIKEL 13. BIJZONDERE DOELEINDEN III.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor bijzondere doeleinden III zijn bestemd voor openbare kantoren met daarbij behorende andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot bijzondere doeleinden III aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. de op de kaart per bebouwingsvlak, eventueel nader onderscheiden door middel van een hoogtescheidingslijn, aangegeven maximale goothoogte en maximale hoogte van een gebouw in acht genomen worden;
3. de dakhelling van een gebouw tenminste bedraagt
4. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

45°

2,50 m

ARTIKEL 14. WINKELS.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor winkels zijn bestemd voor winkels ~~en woningen~~ met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot winkels bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. bij een winkel ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "bovenwoningen toegestaan" voorkomt, boven de winkels tevens woningen mogen worden opgericht;
4. ten aanzien van de goothoogte van een hoofdgebouw afhankelijk van de op de kaart aangeduide categorieën, de volgende bepalingen van toepassing zijn:

categorie	minimum	maximum
W1	-	4 m
W2	4 m	6 m
W3	6 m	8 m*

*tenzij een andere goothoogte op de kaart staat aangegeven, welke als maximum in acht genomen dient te worden;

5. indien en voor zover op de kaart een maximum hoogte staat aangegeven deze als maximale hoogte van een hoofdgebouw in acht genomen dient te worden;
6. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste bedraagt
7. bij een hoofdgebouw vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

45°

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen

100 m²

mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt

80

- b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen

4 m

- c. het bijgebouw mag uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden opgericht;

- d. de afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen

1 m

tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt opgericht;

8. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid A, ten behoeve van de vestiging van kantoren met dien verstande, dat:
 - a. tevoren advies is ingewonnen bij de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
 - b. belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld schriftelijk hun bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
2. lid A, ten behoeve van het gebruik als eengezinshuis met dien verstande, dat ten aanzien van bijgebouwen het bepaalde in artikel 3, lid B, onder 5 van overeenkomstige toepassing is;
3. lid B, onder 4 met dien verstande, dat de minimale goothoogte bij de categorie W3
4. lid B, onder 6, tot een dakhelling van
5. lid B, onder 7, sub a met dien verstande, dat het bebouwingspercentage ten hoogste

4 m

0°

100

ARTIKEL 15. WONINGEN/WINKELS.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor woningen/winkels zijn bestemd voor eengezinshuizen en winkels met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot woningen/winkels bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. bij een winkel ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste bedraagt 6 m
4. de dakhelling van een hoofdgebouw tenminste bedraagt 45°
5. ten aanzien van bijgebouwen bij een eengezinshuis het bepaalde in artikel 3, lid B, onder 5 van overeenkomstige toepassing is;
6. ten aanzien van bijgebouwen bij een winkel het bepaalde in artikel 14, lid B onder 7 van toepassing is;
7. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A, ten behoeve van de vestiging van kantoren met dien verstande, dat:

1. tevoren het advies is ingewonnen van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
2. bij een kantoor ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. ten aanzien van bijgebouwen het bepaalde in artikel 3, lid B, onder 5 van toepassing is;
4. belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden schriftelijk hun bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

ARTIKEL 16. KANTOREN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor kantoren zijn bestemd voor kantoren en praktijkruimten met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot kantoren bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. per bebouwingsvlak ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. ten aanzien van de goothoogte van een gebouw afhankelijk van de op de kaart aangeduide categorieën de volgende bepalingen van toepassing zijn:

<u>categorie</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>
K1	-	4 m
K2	4 m	6 m
K3	6 m	8 m*

- * tenzij een andere goothoogte op de kaart staat aangegeven, welke als maximum in acht genomen dient te worden;

4. indien en voor zover op de kaart een maximum hoogte staat aangegeven deze als maximale hoogte van een gebouw in acht genomen dient te worden;
5. de dakhelling van een hoofdgebouw tenminste bedraagt
6. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

45°

2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A:

1. ten behoeve van de vestiging van winkels met dien verstande, dat:
 - a. tevoren het advies is ingewonnen van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
 - b. indien afgeweken wordt van het advies van de Rijksconsulent als bedoeld onder a slechts vrijstelling wordt verleend indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
 - c. belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden schriftelijk hun bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
2. ten behoeve van het gebruik als eengezinshuis met dien verstande, dat het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van overeenkomstige toepassing is.

ARTIKEL 17. HORECABEDRIJVEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor horecabedrijven zijn bestemd voor horecabedrijven en woningen met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot horecabedrijven bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. per bebouwingsvlak ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "bovenwoningen toegestaan" voorkomt, boven het horecabedrijf tevens woningen zijn toegestaan;
4. ten aanzien van de goothoogte van het hoofgebouw afhankelijk van de op de kaart aangeduide categorieën, de volgende bepalingen van toepassing zijn:

<u>categorie</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>
H1	-	4 m
H2	4 m	6 m
H3	6 m	8 m*

* tenzij een andere goothoogte op de kaart staat aangegeven, welke als maximum in acht genomen dient te worden;

5. indien en voor zover op de kaart een maximum hoogte staat aangegeven deze als maximale hoogte van een hoofgebouw in acht genomen dient te worden;
6. de dakhelling van het hoofgebouw tenminste bedraagt
7. bij een hoofgebouw vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

45°

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste bedragen
mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen
- c. het bijgebouw mag uitsluitend achter de achtergevel van het hoofgebouw en het verlengde daarvan worden opgericht;
- d. de afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste te bedragen
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt opgericht;
8. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

100 m²

80

4 m

1 m

2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid A, ten behoeve van de vestiging van winkels of kantoren met dien verstande, dat:
 - a. tevoren het advies is ingewonnen van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
 - b. indien afgeweken wordt van het advies van de Rijksconsulent als bedoeld onder a slechts vrijstelling wordt verleend, indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
2. lid A, ten behoeve van het gebruik als eengezinshuis met dien verstande, dat het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van overeenkomstige toepassing is;
3. lid B, onder 6 tot een dakhelling van

0°

ARTIKEL 18. GARAGEBEDRIJVEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor garagebedrijven zijn bestemd voor de verkoop, het onderhoud, de reparatie en de stalling van motorvoertuigen met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot garagebedrijven bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. per bebouwingsvlak ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. de op de kaart per bebouwingsvlak, eventueel nader onderscheiden door middel van een hoogtescheidingslijn, aangegeven maximale goothoogte en maximale hoogte van een gebouw in acht genomen worden;
4. de dakhelling van een hoofdgebouw tenminste bedraagt 45°
5. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B, onder 4, tot een dakhelling van 0°

ARTIKEL 19. BEDRIJVEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor bedrijven zijn bestemd voor:

1. bedrijven voor zover genoemd onder de categorieën 1, 2 en 3 van de bijlage;
 2. kantoren;
 3. opslag;
 4. groothandelsbedrijven,
- met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

Binnen deze gronden zijn niet toegestaan bedrijven welke voorkomen in het Besluit categorie A-inrichtingen als bedoeld in artikel 16 van de Wet Geluidhinder.

B. Bebouwing.

Op de tot bedrijven bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming - evenwel met uitzondering van dienstwoningen - met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. de op de kaart per bebouwingsvlak, eventueel nader onderscheiden door middel van een hoogtescheidingslijn, aangegeven maximale goothoogte en maximale hoogte van een gebouw in acht genomen worden;
3. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt

2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid A, onder 1 ten behoeve van bedrijven, welke in vergelijking met de in de categorieën 1, 2 en 3 van de bijlage vermelde bedrijven geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu door hinder en/of gevaar met dien verstande, dat:
 - a. tevoren overleg is gevoerd met de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu;
 - b. indien wordt afgeweken van het advies van de Inspecteur slechts vrijstelling wordt verleend indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
2. lid B, aanhef, ten behoeve van de oprichting van ten hoogste één dienstwoning per bedrijf;
3. lid B, onder 3, tot een hoogte van ten hoogste

6 m

ARTIKEL 20. AUTOBOXEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor autoboxen zijn bestemd voor de stalling van motorvoertuigen met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

B. Bebouwing.

Op de tot autoboxen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste bedraagt 3 m
3. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,50 m

ARTIKEL 21. TRANSFORMATORGEBOUW.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor transformatorgebouw zijn als zodanig bestemd met daarbij behorende gebouwen en open terreinen.

B. Bebouwing.

Op de tot transformatorgebouw bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden opgericht;
2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste bedraagt

3,50 m

ARTIKEL 22. VERKOOPPUNT VAN MOTORBRANDSTOFFEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor verkooppunt van motorbrandstoffen zijn bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen - met uitzondering van L.P.G. - met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bebouwing.

Op de tot verkooppunt van motorbrandstoffen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat de hoogte ten hoogste bedraagt

2,50 m

ARTIKEL 23. BEPLANTINGSSTROOK.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor beplantingsstrook zijn bestemd voor hoogopgaande beplanting.

B. Bebouwing.

Op de tot beplantingsstrook bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

ARTIKEL 24. GROENVOORZIENINGEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor groenstroken, bermen en verhardingen ten behoeve van inritten met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bebouwing.

Op de tot groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat de hoogte ten hoogste bedraagt:

1. indien het andere-bouwwerken betreft ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting der wegen en paden
2. in overige gevallen

6,50 m
2,50 m

ARTIKEL 25. WATER.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor water zijn bestemd voor vaarten, sloten en kanalen met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bebouwing.

Op de tot water bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat de hoogte ten hoogste bedraagt

1 m

ARTIKEL 26. WATERBOUWKUNDIGE DOELEINDEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor waterbouwkundige doeleinden zijn bestemd voor water, waterkering, waterbeheersing en waterhuishouding met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en open terreinen.

B. Bebouwing.

Op de tot waterbouwkundige doeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande, dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
2. ten hoogste één dienstwoning wordt opgericht;
3. de goothoogte van een gebouw ten hoogste bedraagt 4 m
4. de dakhelling van een gebouw tenminste bedraagt 45°
5. de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 4 m

C. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B, onder 4 tot een dakhelling van 0°

Paragraaf IIB. GLOBALE BESTEMMING.

ARTIKEL 30. WOONDOELEINDEN.

A. Algemene omschrijving.

Gronden aangewezen voor woondoeleinden zijn bestemd voor woningen en winkels met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, groen- en parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen en -paden.

B. Algemene bepalingen.

1. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders nader uitgewerkt plan.
2. Burgemeester en wethouders stellen het nader uitgewerkte plan eerst vast nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren tegen dit plan schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

C. Uitwerkingsregels.

Burgemeester en wethouders werken de bestemming "woondoeleinden" overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uit met inachtneming van de volgende regels:

1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag ten hoogste zoveel bedragen als op de kaart staat aangegeven;
2. winkels mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart met "winkels toegestaan" aangeduide bestemmingsvlak;
3. winkels mogen uitsluitend op de begane grond worden opgericht;
4. de totale bebouwde oppervlakte van de winkels mag niet meer dan 400 m² bedragen;
5. indien en voor zover aangegeven mag de bebouwingsgrens naar de wegzijde door gebouwen niet worden overschreden;
6. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
7. de hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 m bedragen.

Paragraaf III. ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 31. ALGEMENE BEBOUWINGSBEPALING.

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorschriften geldt ten aanzien van de binnen de op de bijlagekaart (tek. no. Lmr-153A) gelegen gronden, voor zover bestemd tot:

- eengezinshuizen E1 (artikel 3);
- eengezinshuizen E2 (artikel 4);
- bijzondere doeleinden IIA (artikel 11);
- bijzondere doeleinden IIB (artikel 12);
- bijzondere doeleinden III (artikel 13);
- winkels (artikel 14);
- woningen/winkels (artikel 15);
- kantoren (artikel 16);
- horecabedrijven (artikel 17);
- garagebedrijven (artikel 18);
- bedrijven (artikel 19);
- autoboxen (artikel 20),

het volgende:

1. indien en voor zover een hoofdgebouw wordt opgericht op gronden welke op de bijlagekaart voorzien zijn van de aanduiding "karakteristieke bebouwingsgrens", dient (c.q. dienen) een gevel (c.q. meerdere gevels) van het hoofdgebouw in de aldus aangeduide bebouwingsgrens (c.q. bebouwingsgrenzen) geplaatst te worden;
2. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 met dien verstande, dat:
 - a. het hoofdgebouw ten hoogste
achter de bebouwingsgrens mag worden opgericht;
 - b. de Friese Schoonheidscommissie is gehoord.

ARTIKEL 32. AANVULLENDE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN.

A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelte verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten, met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein met dien verstande, dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing met dien verstande, dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten;
3. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande, dat:
 - a. de inhoud ten hoogste bedraagt 30 m³
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a, de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³
 - c. de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m
4. voor geringe afwijkingen in de tracé's van wegen, wegprofielen, aansluitingen, parkeervoorzieningen en bermen, voor zover het bestemmingen betreft als bedoeld in de artikelen 24 en 29, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad.

B. Alvorens de vrijstellingen als bedoeld in lid A, onder 3 en 4 te verlenen worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

ARTIKEL 33. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN.

A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan op de volgende onderdelen te wijzigen:

1. ten behoeve van de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbare diensten met dien verstande, dat:

a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing kan zijn op gronden die bestemd zijn voor:

- bedrijven (artikel 19);
- groenvoorzieningen (artikel 24);
- waterbouwkundige doeleinden (artikel 26);
- parkeerterrein (artikel 27);

b. de inhoud ten hoogste bedraagt

50 m³

c. de hoogte ten hoogste bedraagt

3,50 m

2. ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid" voorkomt, ten behoeve van een andere indeling van de op de kaart aangegeven wegen, voetpaden, parkeerstroken en bermen met dien verstande, dat de wegbreedte niet meer dan mag bedragen.

7 m

B. Alvorens een wijzigingsplan als bedoeld in lid A vast te stellen, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren tegen het wijzigingsplan schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

ARTIKEL 34. DUBBELTELBEPALING.

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

ARTIKEL 35. GEBRUIKSBEPALING.

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in artikel 19 bedoelde gronden en opstallen voor detailhandel.
- C. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B, ten behoeve van de uitoefening van de detailhandel in:
1. goederen, welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld;
 2. goederen in een onderneming waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf met dien verstande, dat de verkoopvloeroppervlakte per bedrijf ten hoogste bedraagt 100 m²
- D. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- E. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- F. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden A en E, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 36. OVERGANGSBEPALINGEN.

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de inhoud met niet meer dan 10% wordt vergroot;
3. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

ARTIKEL 37. STRAFBEPALING.

Een overtreding van de in artikel 35, de leden A en E opgenomen bepalingen is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 38. TITEL.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN LEMMER-KOM".

augustus 1980,
gew.: april 1982,
juni 1982.

Vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 26-6-1982.

de Burgemeester,

de Secretaris,

B I J L A G E

Lijst van bedrijven behorende bij
ARTIKEL 19. BEDRIJVEN.

A. aannemersbedrijf
aardappelmeel- en stroopfabrieken
aardappelprodukten; inrichtingen tot het vervaardigen
van -
aardewerkfabrieken
aardewerkfabrieken met niet andere dan elektrische ovens
en tot een totale capaciteit van niet meer dan 100 kW . .
aardewerkfabrieken met niet andere dan elektrische ovens
en tot een totale capaciteit van niet meer dan 40 kW . .
abattoirs
accumulatoren; inrichtingen tot het vervaardigen, her-
stellen en laden van -
accumulatoren; inrichtingen tot het herstellen en laden
van -, waarbij het machinale vermogen niet meer dan
5 pk mag bedragen
affineerderijen
anilinekleurstoffenfabrieken
as; inrichtingen tot bewaring en verwerking van - . . .
asfaltkokerijen
auto(assemblage)industrie
autobandenhandel
autogasoliepompinstallatie met ondergrondse tanks
automobielen (personenauto's); herstellinrichtingen voor - .
automobielen (personenauto's); herstellinrichtingen voor -
mits zonder plaatwerkerij
automobielen (vrachtauto's); herstellinrichtingen voor - . .
azijnfabrieken

B. bagger; inrichtingen tot bewaring en verwerking van - . .
bakkerijen met een verwerkingscapaciteit van niet meer dan
30 balen (1500 kg) meel per week
bakkerijen; inrichtingen tot het vervaardigen van half-
produkten voor -
beenderen; inrichtingen tot het verwerken van -
beenderen; inrichtingen tot bewaring van huiden en - . .
beetwortelsuikerfabrieken
benzine; bewaarplaats voor - en andere koolwaterstoffen
tot hoeveelheden van niet meer dan 100.000 l

categorieën				
1	2	3	4	5
			0	
				0
			0	
				0
			0	
		0		
			0	
			0	
		0		
		0		
				0
				0
				0
			0	
	0			
		0		
	0			
			0	
			0	
				0
	0			
				0
				0
				0
		0		

	categoríeën				
	1	2	3	4	5
benzine of petroleum; inrichtingen tot het bewaren van -					
a. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 l benzine, indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s)		o			
b. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 l petroleum, indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s)		o			
benzine, petroleum of andere vluchtige stoffen; inrichtingen bestemd tot bewaring van -, voor zover betreffende:					
a. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 l benzine, indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) en voor zover deze bewaarplaatsen zijn verbonden aan een garagebedrijf ter plaatse		o			
b. hoeveelheden van niet meer dan 240 l wanneer het benzine betreft, een gezamenlijke hoeveelheid van 265 l wanneer het butaan en propaangas, en 2000 l gezamenlijk wanneer het petroleum, spiritus of andere vluchtige stoffen betreft	o				
c. hoeveelheden van niet meer dan 20.000 l motorpropaan				o	
bestrijdingsmiddelen; inrichtingen tot bewaring van - . . .					o
betonemaille; inrichtingen tot het vervaardigen van - . . .			o		
betonmortelcentrale				o	
betonwarenfabrieken					o
betonwarenfabrieken, met uitzondering van het gebruik van een slagtegelpers				o	
bleekpoederfabrieken					o
bleekwaterfabrieken					o
blikfabrieken					o
blik; inrichtingen tot het verwerken van -				o	
blik; inrichtingen tot het verwerken van -, waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 75 m ² bedraagt			o		
boekbinderijen			o		
borduurinrichtingen		o			
borstelfabrieken				o	
boterverpakkerijen			o		
bouwmaterialen; inrichtingen tot het bewerken van -, met uitzondering van elders in deze lijst genoemde inrichtingen			o		
bouwnijverheid- en installatiebedrijven (loodgieters-, elektrotechnische-, schilders-, stucadoors-, behangers- e.d.)		o			

	categorieën				
	1	2	3	4	5
dierlijk afval; inrichtingen tot bewaring en verwerking van -					o
dierlijke stoffen; inrichtingen tot het roken, smelten of zouten van -				o	
dierenvoederfabrieken (niet zijnde veevoederfabrieken) . .					o
draad- en kabelfabrieken				o	
drankenindustrie				o	
drogerijen; inrichtingen waar door kunstmatige verwarming voorwerpen en stoffen worden gedroogd				o	
drukkerijen				o	
drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 6 pk per machine			o		
drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 4 pk per machine		o			
drukrollenfabrieken			o		
E. elektrische centrales					o
emalleerbedrijven					o
essence- en extractenfabrieken					o
F. farmaceutische; inrichtingen tot het vervaardigen, bewerken en verpakken van - artikelen					o
flessenspoelinrichtingen			o		
fotocchemische industrie			o		
G. galvaniseerinrichtingen				o	
gassen; inrichtingen bestemd tot vervaardiging en bewaring in drukhouders van samengeperste, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste -					o
gasbehandelingsstations (verwijdering van kwik, toevoeging van mercaptanen e.d.)					o
gasfabrieken					o
gas- en watermeterfabrieken				o	
geneesmiddelen; inrichtingen tot het bewerken en verpakken van -			o		

categorieën					
	1	2	3	4	5
gipsbranderijen					0
gist- en spiritusfabrieken					0
glasblazerijen					0
glasblazerijen, behorende tot instrumentmakerijen			0		
glasfabrieken			0		
glas in lood; inrichtingen tot het vervaardigen van -			0		
glasslijperijen en -polijsterijen			0		
glasvezelproducerende en verwerkende bedrijven					0
graanopslag en -bewerking				0	
granen- en zaadhandel			0		
grafische industrie				0	
granito; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen				0	
granito; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 50 m ² bedraagt			0		
groentedrogerijen				0	
groothandelsbedrijven			0		
H. harsoliefabrieken					0
houtbewerkingsbedrijven				0	
houtimpregneerbedrijven					0
hijs- en transportwerktuigen; inrichtingen voor -				0	
I. instrumentmakerijen			0		
K. kaarsenfabrieken en wasblekerijen					0
kaarsenfabrieken, waarin uitsluitend elders geraffineerde paraffine en was worden gebruikt				0	
kalkblusserijen en bewaarplaatsen voor ongebluste kalk			0		
kalkbranderijen					0
kalkmalerijen					0
kartonfabrieken					0
kartonnage en papierwarenfabrieken			0		

	categorieën				
	1	2	3	4	5
keramische bedrijven					o
ketelmakerijen (stoom- en andere)					o
kleefstoffenfabrieken (niet dierlijke)					o
kleermakerijen	o				
kleding; inrichtingen tot het vervaardigen van -			o		
koelinstallaties			o		
kokosmatten; inrichtingen tot het vervaardigen van -				o	
koolwaterstoffen; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)					
kopiëerinrichtingen		o			
kunstmestfabrieken					o
kunstmestopslag					o
kunststoffenfabrieken (inclusief kunsthars)					o
kunststoffen (macromoleculaire stoffen); inrichtingen waar - worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt					o
kurkplaat; inrichtingen voor de fabricage van -					o
L. laboratoria			o		
lakkokerijen					o
landbouwprodukten; malerijen en pellerijen van -				o	
lasinrichtingen		o			
lederwaren en zeildoekartikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -		o			
leerlooierijen					o
lichtreclame-artikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -		o			
linoleumfabrieken				o	
lommen; inrichtingen bestemd tot verwerken, bewaren en sorteren van -					o
lommen; inrichtingen bestemd tot bewaren en sorteren van - met een voorraad van ten hoogste 5000 kg		o			
loodgietersbedrijven voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken	o				
lood- zink en andere non-ferro-metalen; inrichtingen tot het bewerken van -					o
lucifersfabrieken					o
lijmfabrieken					o

M. machinale houtbewerkingsinrichtingen

 machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van
 niet meer dan 40 pk en niet meer dan 7 pk per machine .

 machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van
 niet meer dan 10 pk totaal en niet meer dan 5 pk per
 machine

 machinefabrieken

 margarinefabrieken

 meelfabrieken

 mest en meststoffen; inrichtingen tot bewaring en ver-
 werking van - (waaronder begrepen poudrette en kunst-
 guano)

 metaaldraaiërijen

 metaaldraaiërijen met een vermogen van niet meer dan
 50 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pk
 per machine

 metaalsmelterijen en/of -gieterijen

 metaalsmelterijen en/of -gieterijen met een gezamenlijke
 inhoud van de smeltpotten van maximaal 100 l

 metaalsmelterijen en/of -gieterijen met een gezamenlijke
 inhoud van de smeltpotten van maximaal 25 l

 meubelfabrieken

 meubelfabrieken waarvan de machinale installatie een ver-
 mogen heeft van niet meer dan 40 pk totaal en niet
 meer dan 7 pk per machine

 meubelfabrieken waarvan de machinale installatie een ver-
 mogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en niet
 meer dan 5 pk per machine

 mineraalwaterfabrieken

 mineraalwaterfabrieken waarvan de machinale installatie
 niet meer bedraagt dan 10 pk

 moffelovens; inrichtingen waar- of emailleerovens
 worden gebruikt

 mortel; inrichtingen tot het vervaardigen van -

 motorrijwielherstel-inrichtingen

 motorrijwielherstel-inrichtingen met een vloeroppervlakte
 van de werkplaats van niet meer dan 30 m²

 muziekinstrumentenfabrieken

categorieën				
1	2	3	4	5
				o
		o		
	o			
			o	
			o	
			o	
				o
		o		
				o
		o		
		o		
			o	
	o			
			o	
		o		
			o	
			o	
	o			
		o		
				o

O. oliën en vetten bereidende en verwerkende bedrijven . . .

categorieën				
1	2	3	4	5
				0
oliekokerijen				0
olieslagerijen				0
ontvetten van wol; inrichtingen tot het -				0
optische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen		0		
orthopedische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen		0		
oude metalen, papier en rubber; inrichtingen tot het bewaren van -			0	
oude metalen, papier en rubber; inrichtingen tot het bewaren van - in een gesloten gebouw		0		
P. pannenbakkerijen				0
papierfabrieken (houtslijperijen)				0
papierverwerkende bedrijven (incl. drukkerijen)			0	
parfumindustrie				0
petroleum; inrichtingen tot het bewaren van - (zie onder benzine)				
plastic en plastic artikelen; inrichtingen tot het vervaar- digen van -			0	
plavuisbakkerijen				0
poets-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken			0	
polijsterijen			0	
polijsterijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 6 pk		0		
R. radiatorenherstelplaatsen		0		
reuk- en smaakstoffen- en aromafabrieken				0
roetfabrieken				0
S. scheepsbouwwerven				0
schietpatronen; inrichtingen tot bewaring van -			0	
schoenenfabrieken				0
schoenen; inrichtingen tot het herstellen van -	0			
sigaren- en sigarettenfabrieken, tabakskerverijen en -drogerijen			0	
sigarenmakerijen en -drogerijen, annex tabakskerverijen en -drogerijen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 50 m ² bedraagt		0		

	categorieën				
	1	2	3	4	5
shredderbedrijven					o
slachterijen, slachthuizen				o	
sloperijen van automobielen					o
sloperijen van automobielen, mits het slopen geschiedt in een gesloten gebouw en het opslagterrein niet groter is dan 400 m ²				o	
smederijen				o	
smeltzekeringenfabrieken			o		
soda; fabrieken van koolzure, dubbel koolzure- en zwavelzure -					o
sodahydraatfabrieken					o
specerijmalerijen			o		
speelgoederenfabrieken				o	
speelgoederenfabrieken met een vermogen van niet meer dan 40 pk			o		
spiritus; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)					
spijker- en draadnagelfabrieken					o
steenbakkerijen (incl. zandsteen, pannen en plavuizen)					o
steenhouwerijen			o		
steenzagerijen					o
steenzagerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk			o		
stereotype-inrichtingen			o		
suikerraffinaderijen					o
suikerwerkfabrieken				o	
suikerwerkfabrieken, waarvan de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m ²			o		
T. tapijtfabrieken				o	
tectyleerinrichtingen				o	
teerkokerijen					o
tegelbakkerijen					o
tegelbakkerijen met elektrische ovens				o	
textiel(veredelings)industrie				o	
transport- en touringcarbedrijven				o	
tricotagefabrieken				o	

- U. uitgiftestations voor melk en melkprodukten
- uitgiftestations voor melk en melkprodukten, waarbij alle werkzaamheden - met inbegrip van laden en lossen - plaatsvinden in een gesloten gebouw
- V. vatenfabrieken, -spoelerijen
- veevoederfabrieken
- veilingen voor groenten, fruit, bloemen e.a.
- verbandmiddelen en watten; inrichtingen tot het vervaardigen van -
- verbrandingsmotoren; herstellinrichtingen voor -
- verbrandingsmotoren; inrichtingen tot het reviseren van -
- verenfabrieken
- verffabrieken
- verfindustrie; inrichtingen, die harsen, oliën of vetten verwerken ten behoeve van -
- verfmengerijen, -malerijen en -kokerijen
- verfmengerijen en -malerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk.
- verfspuitinrichtingen
- verfspuitinrichtingen met een maximale oppervlakte van de vloer van de spuitinrichting van 35 m²
- vertinnerijen
- verzinkerijen
- vetsmelterijen
- vis; inrichtingen tot het bewaren en bewerken van -
- vis; inrichtingen tot het bewaren en bewerken van - mits het gehele bedrijf in een gesloten gebouw is ondergebracht
- vlasroterijen
- vlechterijen; metaaldraad
- vleeswarenfabrieken
- voedings- en genotmiddelen; inrichtingen uitsluitend of in hoofdzaak bestemd tot het vervaardigen van -
- vruchtenstroopfabrieken
- vulcaniseerinrichtingen

categorieën				
1	2	3	4	5
			o	
		o		
				o
			o	
		o		
			o	
		o		
			o	
				o
			o	
			o	
		o		
			o	
				o
				o
				o
			o	
				o
			o	
				o
			o	
				o

