

GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan

Lemmer Kom, partiële herziening Tramweg 4

Toelichting

juni 1999

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied.....	1
2. Planachtergronden	2
3. Het plan	3
4. Uitvoerbaarheid	4
5. Overleg	5

1.1. Algemeen

In september 1998 is bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Lemsterland een verzoek ingediend betreffende de afgifte van een vergunning voor het verbouwen van een winkel tot restaurant. Het betreft het perceel gelegen aan de Tramweg 4, dat momenteel is geregeld door middel van het bestemmingsplan "Lemmer Kom", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lemsterland d.d. 28 juni 1982 en grotendeels goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van Friesland d.d. 13 juni 1983. De aangegeven bestemming luidt "winkels", waardoor de verbouw van de winkel tot restaurant niet mogelijk is. In het algemeen geldt dat het College pas medewerking verleent bij dit soort aanvragen, wanneer de plannen voldoen aan de drie door de gemeenteraad op 25-05-1998 en 29-06-1998 vastgestelde criteria, waaraan incidentele nieuwe horecavergunningen moeten worden getoetst en die tot basis dienen voor het beleid met betrekking tot de vestiging voor nieuwe horecabedrijven in het centrum van Lemmer.

Het ontvangen bouwplan en de voorgenomen ontwikkelingen voldoen aan bedoelde criteria, reden waarom het College mee wil werken aan de gevraagde ontwikkeling. Inmiddels is een voorbereidingsbesluit voor het betreffende perceel genomen en zijn de bouwplannen gepubliceerd. Ook is een "verklaring van geen bezwaar" ex artikel 19 van de WRO en artikel 50, lid 5 Woningwet afgegeven en is een bouwvergunning verleend. Het voorliggende plan is opgesteld om de gevraagde ontwikkeling door middel van een bestemmingsplan te legaliseren. Op de verdere uitwerking van de planregeling alsmede op de aan het plan ten grondslag liggende achtergronden zal nader worden ingegaan in de volgende hoofdstukken.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Lemmer Kom, partiële herziening Tramweg 4" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.nr. Lmr-257);*
- ♦ *voorschriften.*

Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven. Het onderzoek als bedoeld in artikel 9 van het Bro'85 is achterwege gebleven. Hiervoor in de plaats wordt ruime aandacht besteed aan de planachtergronden en de gevolgen/inpassing voor de kern van Lemmer.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich, zoals de naam van het plan al aangeeft, aan de Tramweg nr. 4 te Lemmer. De oude aanduiding was Nieuwedijk 5. Het betreft een gedeelte van het pand van de voormalige supermarkt die verplaatst is naar het achterliggende terrein van de Tramweg/Stationsweg.

Aan de medewerking die het College van burgemeester en wethouders heeft verleend is een uitvoerige discussie van de gemeenteraad voorafgegaan. Het gemeentebestuur is van mening dat het ingediende bouwplan voldoet aan de 3 criteria die uit de discussie van de raad zijn voortgekomen. Ook planologisch gezien bestaan er geen bezwaren tegen een uitbreiding van deze horecavestiging in de kom van Lemmer. Lemmer is in het Streekplan Friesland 1994 aangemerkt als recreatief speerpunt (speerpunt voor de waterrecreatie). In deze speerpuntkernen dient een breed en gevarieerd aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen tot stand te worden gebracht of gehouden. Op grond van deze toeristisch-recreatieve functie, is het van belang dat in Lemmer voldoende van dergelijke horecafuncties aanwezig zijn en dat daarvoor ook voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Vanuit die optiek past het plan ook in het provinciaal ruimtelijk beleid.

Voor wat betreft de afweging op detailniveau wordt geconstateerd dat de locatie in het centrumgebied van Lemmer ligt, waar reeds meerdere van deze horecabedrijven aanwezig zijn. Het betreft een deel van het pand van de voormalige supermarkt De Boer met de bestemming winkels. De vervanging van deze winkelfunctie door een horecafunctie is, ruimtelijk gezien, vergelijkbaar en dus aanvaardbaar.

Met betrekking tot de specifieke invulling van de horecabestemming wordt nadrukkelijk uitgegaan van mogelijkheden die passen binnen de aangegeven categorieën I en III. Categorie I betreft vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie en crêperie. Categorie III betreft vormen van horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants.

De onderhavige aanvraag betreft het realiseren van een restauratief centrum, namelijk een eethuis c.q. restaurant, welke geplaatst kan worden binnen Categorie III, en derhalve voldoet aan de gestelde normen.

Naast de hierboven genoemde categorieën wordt een plan ook nog getoetst aan een drietal criteria die door de raad zijn vastgesteld. Dit betreft de volgende drie criteria:

1. van een pand waar een woonbestemming op rust, kan de woonbestemming niet worden gewijzigd;
2. als de naastliggende panden ook een woonbestemming hebben, kan het betreffende pand ook niet een horecabestemming krijgen;
3. als er ook een bovenwoning naast het pand is, dan kan er ook geen horecabestemming voor het pand komen.

Naar het idee van het gemeente- en provinciebestuur voldoet het plan ook aan deze criteria, zodat uiteindelijk is besloten aan de aanvraag medewerking te verlenen.

Bij de planopzet is zowel voor wat betreft de voorschriften als ook voor wat betreft de plankkaart aansluiting gezocht bij de reeds bestaande planopzet van het plan "Lemmer Kom". Hiervoor is gekozen om redenen van uniformiteit en eenduidigheid van regelgeving.

Aan de betreffende gronden is de bestemming "horecabedrijven (H1)" toegekend. H1 wil zeggen dat de goothoogte van de bebouwing maximaal 4 meter mag bedragen. Verder is een aanduiding opgenomen ten aanzien van de toegestane horecacategorieën en is aangegeven dat een dienstwoning ter plaatse niet is toegestaan.

Voor de voorschriften geldt, dat de vigerende voorschriften van het plan "Lemmer Kom" van toepassing zijn verklaard op het plan. Daarnaast hebben op een aantal specifieke onderdelen aanpassingen plaatsgevonden; deze aanpassingen hebben specifiek betrekking op het voorliggende plan. Zo is een verwijzing naar de opgenomen horecalijst opgenomen, waardoor op de onderhavige locatie uitsluitend bedrijven als genoemd in de categorieën I en III van deze lijst zijn toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen ten aanzien van de uitsluiting van een dienstwoning. Als bijlage 2 bij de voorschriften is het vigerende artikel horecadoeleinden opgenomen waarin de voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt.

Ingevolge artikel 9, lid 2 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economisch uitvoerbaarheid van een plan. Hieromtrent kan worden opgemerkt, dat sprake is van een particulier initiatief, waarbij aangenomen mag worden dat initiatiefnemer zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de met de uitvoering van het plan gepaard gaande kosten. Verdere aandacht voor dit aspect wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Gelet op de voorgeschiedenis van het plan wordt noch de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, noch het overleg ex artikel 190 Bro '85 doelmatig geacht. Besloten is derhalve om hiervan af te zien.

juni 1999.

Voorschriften

juni 1999

Artikel 1.

Deze voorschriften en kaart (tek.no. Lmr-257) deel uitmakend van het onderhavige plan, gehe-
ten bestemmingsplan "**Lemmer Kom, partiële herziening Tramweg 4**", worden geacht deel uit
te maken van het bestemmingsplan "**Lemmer Kom**" zoals vastgesteld bij besluit van de Raad
d.d. 28 juni 1982, waarover Gedeputeerde Staten hun beslissing hebben kenbaar gemaakt d.d.
13 juni 1983 en zoals dat plan sindsdien is herzien.

Artikel 2.

De voorschriften van het bestemmingsplan "**Lemmer Kom**" worden als volgt herzien:

Artikel 17. Horecabedrijven

Aan lid A "Algemene omschrijving" wordt na het woord "erven" de volgende zinsnede toege-
voegd:

*en met dien verstande dat indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met "horecaca-
tegorie I en III toegestaan", ter plaatse uitsluitend horecabedrijven als genoemd in de ca-
tegorieën I en III van de lijst met horecabedrijven¹ zijn toegestaan.*

Aan lid B "Bebouwing" wordt aan sub 2 na het woord "opgericht" de volgende zinsnede toe-
gevoegd:

tenzij anders op de kaart is aangegeven;

Artikel 3.

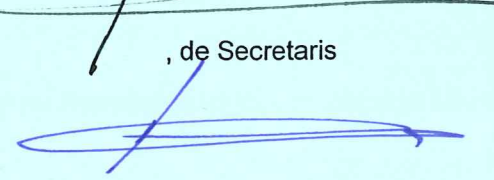
De voorschriften kunnen worden aangehaald als:

**"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN LEMMER KOM, PARTIËLE HERZIENING
TRAMWEG 4"**

juni 1999.

Vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 27-09-1999.

 , de Voorzitter

 , de Secretaris

¹ Deze lijst maakt als bijlage deel uit van deze voorschriften.

Bijlagen

Bij de voorschriften

1.

Lijst met horecabedrijven

CATEGORIE I :

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie en crêperie;

mogelijke effecten, parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra.

mogelijke effecten parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

mogelijke effecten, parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE VI:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

mogelijke effecten met terras idem en geluidsoverlast van terras.

CATEGORIE VII:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m²;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Artikel 17. Horecabedrijven

A. Algemene omschrijving

Gronden aangewezen voor horecabedrijven zijn bestemd voor horecabedrijven en woningen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven en met dien verstande dat indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**horecacategorie I en III toegestaan**", ter plaatse uitsluitend horecabedrijven als genoemd in de categorieën I en III van de lijst met horecabedrijven¹ zijn toegestaan.

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 tenzij anders op de kaart is aangegeven;
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 hoofdgebouw 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 hoofdgebouw in acht genomen dient te worden;
6. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste bedraagt 45 °
7. bij een hoofdgebouw vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht, ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mag ten hoogste 100 m² bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 80
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste bedragen 4 m

¹ Deze lijst maakt als bijlage deel uit van deze voorschriften.

-
- 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;
 - 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:

- 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 °

Behoort bij besluit van de Raad
B. en W. van
Lemsterland dd. 27-9 1999
no. ✓

Mij bekend,
De secretaris van Lemsterland:

GOEDGEKEURD door Gedeputeerde
Staten van Fryslân bij besluit van
heden, nummer MO/99-108944.

Leeuwarden, 13 december 1999.

Namens Gedeputeerde Staten van
Fryslân,
hoofd afdeling Ruimtelijke Plannen,

ir. G. Kiestra.

AANDUIDINGEN



kadastrale gegevens



grens van het plan



bebouwingsgrens



horecacategorie I en III toegestaan



dienstwoning niet toegestaan

GEDETAILLEERDE BESTEMMING



horecabedrijven

VASTGESTELD D.D. 27-09-'99

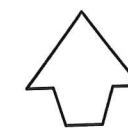
GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan Lemmer Kom

partiële herziening Tramweg 4

tek. no. Lmr 257 (juni '99)

melkmarkt 45 - postbus 1158 - 8001 BD zwolle - tel. 038 4216800



schaal 1 : 1000
stedebouwkundig
adviesbureau
witpaard
partners

plotdatum:

15 SEP 1