



DE FRIESE MEREN

Raadsbesluit

Vergadering : 21 mei 2014
Onderwerp : Bestemmingsplan Lemmer Centrum
Agendapunt : 3
Nummer: : 2014/054

De raad van De Friese Meren

besluit:

- a. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum vast te stellen;
- b. de zienswijzen te behandelen zoals opgenomen in deze Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lemmer Centrum;
- c. het bestemmingsplan Lemmer Centrum, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1921.002100-0004 met gebruikmaking van de ondergronden o_NL.IMRO.0082.002100_gbk20110114.dxf en met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0082.002100_kad20110114.dxf zowel analoog als digitaal vast te stellen met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum.
- d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Friese Meren in zijn openbare vergadering van 21 mei 2014.

de griffier,

de voorzitter,

H.A. van Dijk-Beekman

A. Aalberts

Het vastgestelde plan bevat een andere gemeentecode (1921) dan het ontwerpplan (0082). Dit komt doordat de gemeente Lemsterland met ingang van 1 januari 2014 is gefuseerd met Skarsterlân en Gaasterlân-Sleat tot de gemeente De Friese Meren. De gemeentecode van De Friese Meren is 1921. Verder is het versienummer gewijzigd van 0003 (ontwerp) in 0004 (vastgesteld).

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum.

A. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer Centrum is deze Nota opgesteld. Het bestemmingsplan Lemmer Centrum heeft uiteraard betrekking op het centrum van Lemmer. Met het plan wordt een aantal plannen geactualiseerd. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen.

- Lemmer Kom;
- Lemmer Kom, partiële herziening Schans;
- Lemmer Kom, partiële herziening Nieuwedijk;
- Lemmer Kom, partiële herziening Tramweg 4;
- Stationsweg.

Verder wordt in het bestemmingsplan Lemmer Centrum een klein deel van de bestemmingsplannen Buitengaats en Binnen de Rondweg meegenomen. Tenslotte wordt het hele bestemmingsplan Christiaan de Vriesstraat meegenomen in het bestemmingsplan Lemmer Centrum.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de zienswijzen behandelen, waarna we in hoofdstuk 4 van deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen de revue zullen laten passeren.

B. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum met de daarbij behorende stukken en het ontwerpadoptsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 28 juni 2013 tot en met donderdag 8 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in de plaatselijke nieuwsbladen en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defriesemer.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Voor de volledige inhoud ervan verwijzen wij kortheidshalve naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de zienswijze zullen wij ons standpunt daarover weergeven. We zullen telkens aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk of juist niet worden overgenomen.

C. Zienswijzen

1. Mevrouw A. Piesaar (Dok 13), Kortestreek 13a, 8531 JE te LEMMER.

Volgens de indienst van de zienswijze moet de gemeente niet willen regelen waar de winkels komen en niet sturen op het centraliseren van winkels. Volgens haar leidt het van een bepaalde plek weghalen van winkels met aantrekkingskracht er toe dat er waarschijnlijk geen bestaansrecht meer is voor de omliggende winkels.

Zij pleit er voor kleine ondernemers de ruimte te geven een klein winkeltje aan huis te beginnen, bijvoorbeeld in de Schans.

In plaats van sturen op waar de winkels komen zou de gemeente zich volgens haar bezig moeten houden met het scheppen van de goede randvoorwaarden. Zij wijst daarbij onder andere op het verbeteren van de openbare infrastructuur in het centrum en het op gezette tijden autoluw maken ervan, op routing, onderhoudsstaat van panden, nieuwe functies voor leegstaande panden en op het stimuleren van samenwerking. Volgens haar zal juist dit er toe leiden dat ondernemers meer omzet kunnen genereren. Vervolgens gaat ze in op de locatie van het oude gemeentekantoor. Zij geeft aan dat het aanzicht van dit pand verbeterd kan worden en dat het pand gebruikt kan worden voor leuke (specifieke) winkels met daarboven eenpersoons appartementen. Samenvattend: geen centralisatie van het winkelgebied en geen nieuwe (reguliere) winkellocatie, maar wel renovatie van het centrum.

Reactie gemeente

Wij nemen de zienswijze over met dien verstande dat wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer Centrum geen winkelbestemmingen laten vervallen aan de Schans. Daar waar in het bestemmingsplan Lemmer- Kom winkelbestemmingen zijn opgenomen in de Schans nemen wij die in het bestemmingsplan Lemmer Centrum dus weer op. Dit doen wij door voor die percelen alsnog de bestemming Centrum op te nemen. Binnen die bestemming zijn ook winkels toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum zoals dat ter inzage is gelegd waren geen winkelbestemmingen aan de Kortestreek en Langestreek vervallen ten opzichte van het bestemmingsplan Lemmer-Kom.

Voor zover de zienswijze ziet op de locatie van het leegstaande gemeentekantoor merken wij op dat deze locatie niet in het bestemmingsplan Lemmer Centrum is opgenomen. De reden hiervoor is dat nog niet bekend is wat er met het gebouw / met dit gebied gaat gebeuren. Wel is het nadrukkelijk de bedoeling een invulling te kiezen voor deze locatie die de functie van het centrum zal versterken.

Wat het openbaar gebied betreft staat het bestemmingsplan niet in de weg aan renovatie of een herinrichting. Het bestemmingsplan staat evenmin in de weg aan renovatie van particuliere panden. Renovatie van deze panden is echter afhankelijk van het particulier initiatief. Het bestemmingsplan vormt ook geen obstakel voor het verkeersluw maken van het centrum.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

2. Break Out Sport en Mode, Kortestreek 18, 8531 JG te LEMMER.

De indiener van de zienswijze gaat in op de locatie van het leegstaande gemeentekantoor, waarbij hij er vanuit gaat dat op deze locatie nieuwe winkels worden gevestigd. Hij verzoekt om daar vanaf te zien. Volgens hem is er al voldoende winkelvloeroppervlak in Lemmer en is een verhuizing van winkels van rondom het Dok naar de locatie gemeentekantoor uit den boze. Volgens hem moeten de winkels dicht bij de vaarroute door het dorp blijven omdat deze plek door bewoners en toeristen als het centrum van Lemmer wordt gezien. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de locatie gemeentekantoor na afbraak van het kantoor met groen kan worden ingevuld, waarbij het terrein dan ook dienst kan doen als standplaats voor de kermis en als (horeca)evenemententerrein.

Reactie gemeente

De zienswijze ziet op de locatie van het leegstaande gemeentekantoor en deze locatie is niet in het bestemmingsplan Lemmer Centrum opgenomen. De reden hiervoor is dat nog niet bekend is wat er met het gebouw / met dit gebied gaat gebeuren. De bestaande winkels rond het Dok zijn in het bestemmingsplan Lemmer Centrum opgenomen en niet weg bestemd. Op de percelen aan de Kortestreek en Langestreek die een winkelbestemming hebben in het bestemmingsplan Lemmer-Kom kan ook onder vigeur van het nieuwe bestemmingsplan een winkel worden gevestigd.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Rodenburg Verzekeringen, Langestreek 31, 8531 HW te Lemmer.

De indiener van de zienswijze vindt dat gekeken moet worden naar wat Lemmer uniek en aantrekkelijk maakt: Het rondje Dok, de Emmakade, Prinsessekade, Oudesluis. Deze gebieden zouden volgens de indiener van de zienswijze netter en gezelliger moeten worden gemaakt. Op de hoek Kortestreek/Flevostraat zou nog wel een kiosk kunnen komen en het pand Langestreek 31 zou ook best een winkelbestemming kunnen krijgen. Volgens de indiener van de zienswijzen moeten niet alle mogelijkheden worden dichtgetimmerd. De bestemming moet volgens hem aansluiten bij de fysieke gebruiksmogelijkheden van een pand zodat een gevarieerd aanbod kan ontstaan. Verder moet volgens hem de Schans een winkelstraat blijven.

De indiener van de zienswijze schrijft dat er in verband met de economische situatie geen winkelvloeroppervlakte bij komen. In plaats daarvan moet volgens hem de ruimte die er is aantrekkelijker gemaakt worden. De locatie gemeentekantoor moet vooralsnog geen winkellocatie worden, maar een plein of park. Volgens de indiener van de zienswijze moet de gemeente actief aan de slag met de leegstaande monumenten. Volgens hem is monumentenzorg te restrictief waardoor kopers afhaken. Hij oppert Monumentenzorg de leegstaande monumentale panden op te laten kopen opdat dan gezorgd kan worden voor een invulling die wel is toegestaan. Volgens hem zou de locatie gemeentekantoor niet in handen moeten vallen van een projectontwikkelaar omdat het belang van Lemmer voorop moet staan. Volgens hem is Lemmer niet gebaat bij grootse nieuwbouwprojecten maar moet Lemmer authentiek en historisch blijven.

Reactie gemeente:

Wij willen het rondje Dok ook gezelliger en netter maken. Daartoe wordt het centrum van Lemmer heringericht. Het pand Langestreek 31 krijgt in het nieuwe bestemmingsplan Lemmer Centrum de bestemming Centrum, waarbinnen ook een winkel is toegestaan. Een tweede kiosk op de hoek Flevostraat / Kortestreek vinden wij vooralsnog niet wenselijk.

Daar waar in het bestemmingsplan Lemmer- Kom winkelbestemmingen zijn opgenomen in de Schans nemen wij die in het bestemmingsplan Lemmer Centrum alsnog weer op. Dit doen wij door voor die percelen alsnog de bestemming Centrum op te nemen. Binnen die bestemming zijn ook winkels toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum zoals dat ter inzage is gelegd waren geen winkelbestemmingen aan de Kortestreek en Langestreek vervallen ten opzichte van het bestemmingsplan Lemmer-Kom.

Een deel van de zienswijze heeft betrekking op de locatie van het gemeentekantoor. Deze locatie valt echter buiten dit bestemmingsplan omdat nog niet bekend is wat er met deze locatie moet gebeuren. Overigens vinden wij het niet relevant wie deze locatie gaat ontwikkelen. Bepalend is of deze ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten die wij voor deze locatie zullen vaststellen. Bij de totstandkoming van deze uitgangspunten zullen wij de bevolking en belanghebbenden nadrukkelijk betrekken.

Het bestemmingsplan laat de vestiging van maatschappelijke functies toe in het postkantoor. De bestemming staat dus ook niet in de weg aan de vestiging van de bibliotheek in dat pand.

Het opknappen van bestaande monumenten is geen taak van de overheid. De overheid kan dit hoogstens stimuleren met subsidies en dit gebeurt ook. Nieuwe functies binnen monumenten moeten passen binnen het bestemmingsplan. Echter, ook als deze nieuwe functies in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan zal rekening gehouden moeten worden met de monumentale waarden van een pand. Immers, juist vanwege deze waarden zijn deze panden aangewezen tot monument.

Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan het renoveren of herinrichten van het centrum van Lemmer. De gemeente zet daar ook op in.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

4. De Vrij-Frankema Beheer BV, Polderdijk 2, 8531 EW te LEMMER.

De zienswijze heeft vooral betrekking op het perceel Polderdijk 1. De indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen de regeling in het bestemmingsplan die ziet op de aanduiding "horeca". Volgens hen heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven en is vervolgens omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van het pand Polderdijk 1 tot hotel c.q. logiesverstrekkend bedrijf. Volgens hen is de gemeenteraad akkoord gegaan met deze omschrijving zonder verdere restricties. De indieners maken bezwaar tegen de regeling in artikel 10.1 onder a van de planregels waarin staat dat de horecafunctie is beperkt tot hotel en dat er dus geen restaurant, café, restaurantterras of caféterras mag zijn. Ook maken zij bezwaar tegen de passages hierover in de toelichting.

De indieners wijzen op de passage in de toelichting waarin staat dat de regeling voor Polderdijk 1 is gebaseerd op afspraken met omwonenden. Zij geven aan dat er maar één omwonende is die bezwaar heeft en dat de daarover gemaakte afspraken civielrechtelijk zijn en niet publiekrechtelijk vertaald kunnen worden zonder de gemeenteraad daar in te kennen. Verder beklagen zij zich over ernstige schending van hun privacy nu de afspraken vertrouwelijk zijn en alleen bestemd voor de civiel betrokkenen en zeker niet voor de gemeente Lemsterland.

De indieners vragen de restricties voor Polderdijk 1 uit het bestemmingsplan te verwijderen en de passages in de toelichting over de gemaakte afspraken te schrappen. De indieners van de zienswijze verwachten verder dat zij de voor de percelen Visserburen 14, Polderdijk 1, 2 en 3 relevante bestemmingsomschrijvingen schriftelijk ontvangen voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Reactie gemeente:

De regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen is gebaseerd op de omgevingsvergunning die aan De Vrij Beheer BV is verleend: een omgevingsvergunning voor een hotel c.q. logiesverstrekkend bedrijf. Dit sluit ook aan wat de heer Wiarda, vertegenwoordiger van De Vrij, namens De Vrij tijdens de rechtszaak over deze vergunning zelf heeft aangegeven. De heer Wiarda betoogt dat er op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning een besluit is genomen:

"Er moet op basis van de aanvraag een besluit worden genomen. Hierdoor kan er niet zonder meer een restaurant of café worden gevestigd. Er kunnen ook geen recepties, bruiloften of partijen worden gehouden. Ook in een toekomstig bestemmingsplan kan dit worden vastgelegd".

Feit is dat er een vergunning is verleend voor alleen een hotel c.q. logiesverstrekkend bedrijf in overeenstemming met de aanvraag. Nu er op grondslag van de aanvraag is beslist, kan er ook niet meer dan dat zijn vergund. Zoals de heer Wiarda zelf namens de heer De Vrij bij de voorzieningenrechter heeft betoogd leggen we in het bestemmingsplan vast wat op 30 november 2011 is vergund: een hotel c.q. logiesverstrekkend bedrijf.

De indieners van de zienswijzen worden op de gebruikelijke wijze in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de stukken, voordat deze naar de gemeenteraad gaan.

De zienswijze wordt in zoverre overgenomen dat in de toelichting de verwijzing naar de privaatrechtelijke afspraken komt te vervallen.

5. Y. Derks (De Culinaire Huiskamer), Lijnbaan 8, 8531 JR te LEMMER

De indiener van de zienswijze is geen voorstander van winkels op de locatie gemeentekantoor, maar vindt dat het centrum moet worden opgeknapt en autoluw moet worden gemaakt. Verder vindt zij dat verhuurders/eigenaren van panden gevraagd moeten worden hun panden op te knappen.

Reactie gemeente

De zienswijze ziet op de eerste plaats op de locatie van het leegstaande gemeentekantoor en deze locatie is niet in het bestemmingsplan Lemmer Centrum opgenomen. De reden hiervoor is dat nog niet bekend is wat er met het gebouw / met dit gebied gaat gebeuren. Het bestemmingsplan Lemmer Centrum zal niet in de weg staan aan het opknappen van het centrum of het autoluw maken er van. Verder is het aan de particulieren zelf om panden op te knappen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

6. J. van Rhee, Postbus 52, 8530 AB te LEMMER

De heer Van Rhee vraagt om het bestemmingsplan Lemmer Centrum af te stemmen op de aanvraag omgevingsvergunning voor een winkel met kiosk in de non-food sector die hij heeft ingediend voor de locatie achter de Wildeman te Lemmer.

Reactie gemeente

Inmiddels is er een omgevingsvergunning verleend voor de door de heer Van Rhee gewenste winkel. Het bestemmingsplan zal op de verleende vergunning worden afgestemd. In die zin kan de zienswijze worden overgenomen.

7. J. de Vrij, Polderdijk 2, 8531 EW te LEMMER

De heer J. de Vrij heeft een zienswijze ingediend namens De Vrij Beheer BV. Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als de zienswijze die is ingediend door De Vrij – Frankema Beheer BV.

Reactie gemeente

Nu de zienswijze van gelijke strekking is als de zienswijze van De Vrij – Frankema Beheer BV verwijzen wij voor de reactie op de zienswijze van De Vrij Beheer BV naar de reactie op die zienswijze.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

8. W. de Haan, Kortestreek 27, 8531 JG te LEMMER

De indiener van de zienswijze schrijft dat de toegekende bestemming niet in overeenstemming is met de huidige bestemming. Volgens hem rust er nu een woon-winkelbestemming op het pand. Verder is er volgens hem een kantoorfaciliteit op het perceel. Hij vraagt daarom de bestemming te wijzigen in een bestemming waarin de functies wonen-winkels-kantoren zijn toegestaan.

De indiener van de zienswijze zou net als winkels (uitstallingen) en horecabedrijven (terrassen) gebruik willen maken van de openbare weg om de leefruimte voor zijn pand te vergroten.

Tenslotte schrijft de indiener van de zienswijze dat hij het eens is met de woonbestemming van de voormalige aardappelloods zoals deze grens aan zijn pand. Volgens hem zal met die wijziging van de bestemming de overlast die hij ondervindt van het huidige gebruik van dat pand beperkt worden.

Reactie gemeente

Op grond van het bestemmingsplan Lemmer Kom heeft het perceel Kortestreek 27 geen woon-winkelbestemming maar de bestemming Eensgezinshuizen-1. Grond met deze bestemming is bestemd voor eensgezinshuizen en niet voor winkels. Nu er feitelijk ook geen winkel op het perceel is gevestigd vinden wij een winkelbestemming niet opportuun voor het perceel Kortestreek 27. Het feitelijke gebruik op het perceel is wonen en de kantoorfunctie is binnen die bestemming toegestaan. In de regels is namelijk bepaald dat een aan-huis-verbonden werkactiviteit is toegestaan. Daar vallen kantooractiviteiten zoals de indiener van de zienswijze die uitoefent ook onder.

De indiener van de zienswijze wil net als winkels (uitstallingen) en horecabedrijven (terrassen) gebruik maken van de openbare weg. Dit gebruik van de openbare weg wordt niet geregeld door het bestemmingsplan maar door de Algemene Plaatselijk Verordening Lemsterland (APV). De betreffende regeling is opgenomen in artikel 2:10 van deze verordening. De titel van dit artikel is "Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie ervan". Op grond van dit artikel is het verboden de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan. Het college van B en W kan van dit verbod ontheffing verlenen. Het gebruik dat door de indiener van de zienswijze wordt beoogd is net als het gebruiken van de weg voor uitstallingen of terrassen in strijd met artikel 2:10 van de APV. De mogelijkheid voor een ontheffing is vooral in het leven geroepen voor uitstallingen voor winkels en voor terrassen van horecabedrijven, dus voor zakelijk en niet voor particulier gebruik. Strikt formeel kan echter ook een particulier ontheffing vragen van het verbod zoals opgenomen in artikel 2:10 van de APV. De aanvraag zal dan getoetst moeten worden aan de weigeringsgronden zoals die in artikel 2:10 zijn opgenomen. Deze toetsing valt echter buiten het bestek van dit bestemmingsplan.

Met de voormalige aardappelloods doelt de indiener van de zienswijze op het perceel Lijnbaan 21. Dit perceel is onderdeel van het horecabedrijf zoals dat op de percelen Kortestreek 24 en 25 wordt uitgeoefend. Het is niet de bedoeling om de horecabestemming van het perceel Lijnbaan 21 te halen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook niet correct. Via een ambtshalve wijziging zal voor het perceel Lijnbaan 21 net als voor de bijbehorende percelen op de Kortestreek de bestemming Centrum worden opgenomen met de aanduiding h=7.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

9. Wetterskip Fryslân, Postbus 36, 8900 AA te LEEUWARDEN

Wetterskip Fryslân geeft met de zienswijze een wateradvies voor het bestemmingsplan Lemmer Centrum.

Reactie gemeente

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld heeft er al overleg plaatsgevonden met het wetterskip. Daarbij heeft het wetterskip al de richtlijnen meegegeven waaraan het bestemmingsplan moest voldoen. Deze zijn in het ontwerpplan verwerkt. In die zin is de zienswijze (op voorhand al) overgenomen.

10. Ir. H. Kiestra en mevrouw P.M. Kiestra-Broertjes, Schans 47, 8531 DV te LEMMER

De indieners van de zienswijzen wijzen er op dat de toegekende bestemming voor het perceel Schans 47 niet meer actueel is. Ze geven aan dat de voormalige pastoriewoning al sinds 1999 in particuliere handen is en geen relatie meer heeft met de RK-kerk. Ze verzoeken om aan het perceel de bestemming Wonen te geven, met de mogelijkheid van aan-huis-verbonden werkactiviteiten. Ze wijzen er verder op dat de voormalige bedrijfswoning bij de gereformeerde kerk aan de Nieuwburen 32 de bestemming kantoor heeft gekregen. Zij behouden zich het recht voor, indien opportuun, de raad een verzoek te doen voor eenzelfde bestemming.

Reactie gemeente

Nu de woning op het perceel Schans 47 geen relatie meer heeft met de RK-kerk, kan de bestemming Maatschappelijk voor dit perceel vervallen en vervangen worden door de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming zijn aan-huis-verbonden werkactiviteiten toegestaan, mits aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Een eventueel toekomstig verzoek om een kantoorbestemming zal worden beoordeeld zodra dit verzoek wordt ingediend.

Wij nemen de zienswijze over door de bestemming Wonen toe te kennen aan het perceel Schans 47 te Lemmer.

11. Familie Gouma van der Werff, Emmakade 4-5, 8531 DT te LEMMER

De indienst van de zienswijze is het niet eens met het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Emmakade 5. De indienst schrijft dat ze graag de huidige functie van bedrijfsactiviteiten wil houden, eventueel naast een woonbestemming.

Reactie gemeente:

De huidige bestemming van het perceel Emmakade 5 is Eensgezinshuizen E2. Grond met deze bestemming is bestemd voor Eensgezinshuizen. Niettemin vindt in afwijking van deze bestemming al geruime tijd opslag van enige goederen plaats. Wat ons betreft kan dit gebruik gecontinueerd worden.

Wij nemen de zienswijze over met dien verstande dat wij de bestemming Wonen handhaven, waarbij wij ook zullen regelen dat het huidige gebruik (opslag van goederen) mag worden voortgezet.

12. K. Gouma, Schans 14-16, 8531 DW te LEMMER

De indiener van de zienswijze schrijft dat hij het volstrekt oneens is met de visie over de Schans dat deze straat geen winkelstraat meer mag worden. De indiener van de zienswijze pleit er voor juist de Schans (nog in originele staat) en de Visserburen als winkelgebied aan te wijzen met Het Achterom als parkeervoorziening en de stegen als verbinding tussen deze straten. Hij bepleit een betere verbinding van de Schans met de rest van het dorp. De indiener van de zienswijze somt een aantal ontwikkelingen op die volgens hem negatief hebben uitgewerkt voor de Schans. Hij bepleit een snelle oplossing voor de locatie gemeentekantoor.

Reactie gemeente:

Wij nemen de zienswijze over met dien verstande dat wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan Lemmer Centrum geen winkelbestemmingen laten vervallen aan de Schans. Daar waar in het bestemmingsplan Lemmer- Kom winkelbestemmingen zijn opgenomen in de Schans nemen wij die in het bestemmingsplan Lemmer Centrum dus weer op. Dit doen wij door voor de percelen Schans 17, 25, 26, 30 – 34, 42 en 50 de bestemming Centrum op te nemen. Binnen die bestemming zijn ook winkels toegestaan.

De locatie gemeentekantoor valt buiten dit bestemmingsplan. Wel is het uiteraard de bedoeling hier een functie toe te staan die de functie van het centrum versterkt waar ook de winkels in de Schans van kunnen profiteren.

Wij nemen de zienswijze gedeeltelijk over.

D. Ambtshalve wijzigingen

De verbeelding

Schans 6 (gedeeltelijk)

Voor een deel van het perceel Schans 6 (Shoarmazaak) wordt de aanduiding h=5 van de verbeelding verwijderd.

Schans 10

Voor het perceel Schans 10 te Lemmer (café) wordt de aanduiding h-6 op de verbeelding opgenomen.

Kortestreek 16

Op het perceel Kortestreek 16 is het notariskantoor gevestigd. Op de plankaart is ten onrechte de bestemming Wonen opgenomen. Voor dit perceel wordt de bestemming Kantoor opgenomen. Op grond van de planregels is dan ook wonen toegestaan.

Kortestreek 24 en 25

Voor de percelen Kortestreek 24 en 25 wordt op de verbeelding de begrenzing van de aanduiding h=7 twee meter naar het noorden verlegd.

Langestreek 11 en 12

Voor de percelen Langestreek 11 en 12 is de aanduiding h = 6 , horeca van categorie 6 opgenomen. Horeca van categorie 6 zijn volgens bijlage 2 "Lijst van horecabedrijven" vormen van horeca waar in hoofdzaak al dan niet in combinatie met alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m2 een café-restaurant. Op de percelen Langestreek 11 en 12 zijn geen bedrijven gevestigd die tot deze categorie behoren en daarom is ten onrechte de aanduiding h = 6 opgenomen. De aanduiding h = 6 zal van de verbeelding worden verwijderd.

Lijnbaan 21

Dit perceel vormt samen met de percelen Kortestreek 24 en 25 één horecabedrijf. Niettemin is voor dit perceel in het ontwerpplan ten onrechte de bestemming Centrum opgenomen. Via een

ambtshalve wijziging krijgt het perceel Lijnbaan 21 alsnog de bestemming Centrum met de aanduiding h=7.

Op de analoge verbeelding ontbrak voor het perceel Polderdijk 1 in het ontwerpplan de functieaanduiding horeca. Deze wordt op de analoge verbeelding van het vastgestelde plan alsnog opgenomen.

De planregels

Artikel 10.1 lid a onder 1 wordt gewijzigd met dien verstande dat de tekst komt te luiden:

1. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**' de horecafunctie is beperkt tot hotel / logiesverstrekkend bedrijf (dus geen restaurant, café, restaurantterras of caféterras).

Artikel 17.1 wordt gewijzigd in die zin dat:

er een lid c wordt ingevoegd met de tekst:

- c. ter plaatse van de aanduiding '**aanlegsteiger**' voor een aanlegsteiger; onder gelijktijdige vernummering van de punten c. en d. tot d. en e. en dat in de slotzin van artikel 17.1 de tekst "aanlegsteigers en" wordt geschrapt.

Artikel 25.1 wordt gewijzigd in die zin dat er een lid c wordt toegevoegd:

- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor horecaterrassen anders dan die welke legaal aanwezig waren op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan of op dat moment vergund waren.

Aan artikel 25.2 wordt een nieuw lid c. ingevoegd, waarbij lid c wordt vernummerd tot lid d. Lid c komt dan als volgt te luiden:

- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor horecaterrassen, zoals deze legaal aanwezig waren op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan of op dat moment vergund waren.

Aan artikel 27.1 wordt een lid h. toegevoegd met de volgende tekst:

- h. het bepaalde in artikel 25.1 ten behoeve van nieuwe horecaterrassen of uitbreidingen van eerder vergunde horecaterrassen.

Toelichting

Voor zover nodig wordt de toelichting aan deze wijzigingen aangepast.

Daarbij wordt de tekst over de horeca op pagina 17 en 47 vervangen, waarbij de verwijzingen naar privaatrechtelijke afspraken komen te vervallen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Friese Meren van 21 mei 2014.

de griffier,

H.A. van Dijk.

de voorzitter,

A. Aalberts.



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 21 mei 2014
Commissievergadering	: 7 mei 2014
Agendapunt	: 3
Nummer	: 2014/054
Datum voorstel	: 8 april 2014
Onderwerp	: Bestemmingsplan Lemmer Centrum
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 16088

Voorstel:

1. de Nota zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum vast te stellen;
2. de zienswijzen te behandelen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lemmer Centrum;
3. het bestemmingsplan Lemmer Centrum, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1921.002100-0004 vast te stellen met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld met een verwijzing naar de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde Nota zienswijzen met inbegrip van de daarin opgenomen ambtshalve wijzigingen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor het centrum van Lemmer gelden sterk verouderde en weinig flexibele bestemmingsplannen. Dit vormt aanleiding voor het maken van een actueel en flexibel, nieuw bestemmingsplan. Verder hebt u op 19 december 2012 de Centrumvisie Lemmer vastgesteld die waar mogelijk planologisch vertaald moet worden. De locatie gemeentekantoor is niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat nog niet duidelijk is hoe u dit gebied wilt invullen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend over het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven of de zienswijzen al dan niet moeten worden overgenomen. Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad van Lemsterland ook beraadslaagd over een voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Lemmer Centrum. Mede naar aanleiding van deze beraadslagingen is het voorstel over het aanpassen van het bestemmingsplan Lemmer Centrum aangepast.

Argumenten

Voor het centrum van Lemmer geldt een aantal bestemmingsplannen die in het nieuwe bestemmingsplan Lemmer Centrum kunnen worden opgenomen. Het gaat om de volgende plannen:

- Lemmer Kom
- Lemmer Kom, partiële herziening Schans
- Lemmer-Kom, partiële herziening Nieuwedijk
- Lemmer Kom, partiële herziening Tramweg 4
- Stationsweg

Deze plannen kunnen worden geactualiseerd via het bestemmingsplan Lemmer Centrum. In dit plan wordt verder een klein deel van de bestemmingsplannen Buitengaats en Binnen de Rondweg meegenomen.

Tenslotte wordt het hele bestemmingsplan Christiaan de Vriesstraat meegenomen in het bestemmingsplan Lemmer Centrum.

Behalve het bestemmingsplan Binnen de Rondweg en het bestemmingsplan Christiaan de Vriesstraat zijn deze bestemmingsplannen meer dan 10 jaar geleden vastgesteld. Het bestemmingsplan dat voor het grootste deel van het centrum geldt, het bestemmingsplan Lemmer-Kom, dateert zelfs van 1982.

Centrumvisie Lemmer

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum rust eigenlijk op twee pijlers. De eerste pijler is het actuele gebruik van gronden en gebouwen. De tweede pijler, de Centrumvisie Lemmer, geeft juist ruimte voor ontwikkeling.

De Centrumvisie is tot stand gekomen na een uitgebreid communicatietraject met ondernemers, bewoners en belanghebbenden in het centrum. De visie bevat een analyse van de huidige situatie en geeft de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor het centrumgebied van Lemmer, waarbij versterking van de stedenbouwkundige structuur tot doel is gesteld. De visie gaat uit van een compact centrumgebied waarbij de winkelstraten uitkomen op het centrale punt, het Burgemeester Krijgerplein (scharniermodel).

De vastgestelde Centrumvisie Lemmer is vooral uitgewerkt in de toekenning van de bestemmingen. Zo is onder meer de bestemming "Centrum" gebaseerd op de uitgangspunten van de visie en zijn er (flexibele) bepalingen opgenomen die het mogelijk maken uitvoering te geven aan de visie.

Lemmer Centrum – meer flexibiliteit

In het oude bestemmingsplan Lemmer-Kom was gekozen voor een gedetailleerde bestemming per pand. Gebleken is dat het kaartbeeld met deze gedetailleerde systematiek al snel een verouderd beeld geeft. Om dit bij de nieuwe regeling te voorkomen is er gekozen voor de bestemming "Centrum" in het gebied waarbinnen een concentratie van diverse functies gewenst is. Hierbij wordt uitgegaan van een compact centrum. Binnen dit gebied is uitwisseling mogelijk tussen de verschillende voorkomende functies, zoals kantoren, wonen, maatschappelijke functies, bedrijven, winkels en horeca zonder dat er een planwijziging voor noodzakelijk is. De gebieden waar de woonfunctie dan wel de bedrijfsfunctie overheerst, zijn buiten het centrumgebied gelaten. De uitzonderingen zijn nader aangeduid. Aan de gebouwen en gronden met een bijzondere functie, zoals de aanwezige kerken en scholen is de bestemming "Maatschappelijk" toegekend.

Horeca is toegestaan in de categorieën 1 tot en met 5. Waar horeca in een hogere categorie voorkomt (cafés en discotheken), is dit op de verbeelding aangeduid. Cafés horen tot categorie 6 en discotheken tot categorie 7. De categorieën horeca zijn opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan (pagina 55).

De locatie van het gemeentekantoor is buiten dit bestemmingsplan gelaten. Op dit moment is nog niet bekend wat er met deze locatie gaat gebeuren. Door de locatie buiten het plangebied te laten brengen we dit ook tot uitdrukking. Zodra duidelijk is wat er met deze locatie gaat gebeuren, kan een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

De in het centrum van Lemmer aanwezige monumentale panden en objecten zijn op de verbeelding aangeduid met "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" en "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument".

In Lemmer komen nog enkele cultuurhistorisch interessante gevelwanden voor die van belang zijn voor de waardering van het centrumgebied. Deze gevelwanden zijn aangeduid op de verbeelding.

De nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Er zijn 12 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lemmer Centrum, waarbij op elke zienswijze een reactie is gegeven.

Verder is nog een aantal onvolkomenheden in het ontwerpplan aan het licht gekomen. De raad kan deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan rechtzetten via zogeheten ambtshalve wijzigingen. Deze ambtshalve wijzigingen zijn ook beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen maakt integraal onderdeel uit van dit raadsbesluit en wordt dan ook als bijlage bij het raadsbesluit opgenomen.

De gemeenteraad van Lemsterland heeft 27 november 2013 al eerder over het vaststellen van het bestemmingsplan Lemmer Centrum vergaderd. Aan de hand van de geluidsopname van de raadsbehandeling is een verslag gemaakt van de beraadslagingen. Zoals in dat verslag is te lezen konden het CDA en Gemeentebelangen van de toenmalige raad instemmen met het voorstel. Vanuit de oppositie werd met name op drie onderdelen kritiek geuit:

- Het laten vervallen van winkelbestemmingen aan de Korte- en Langestreek en aan de Schans.
- De witte vlek voor de locatie gemeentekantoor.
- De regeling voor het hotel aan de Polderdijk 1.

Verder is gevraagd of de terrassen wel binnen de bestemming verkeer passen.

De raadsvoorzitter van Lemsterland heeft de beraadslagingen over het agendapunt uiteindelijk afgesloten met de mededeling dat partijen schriftelijk naar voren konden brengen wat zij gewijzigd zouden willen hebben aan het bestemmingsplan. Hier is vervolgens geen gebruik van gemaakt. Echter, uit het verslag kunnen de wensen van de partijen wel worden gedestilleerd. Wij zullen hier nu kort op ingaan.

Het laten vervallen van winkelbestemmingen aan de Korte- en Langestreek en aan de Schans.

Het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum is gebaseerd op het scharniermodel zoals dat in de Centrumvisie Lemmer is opgenomen. Niettemin bleek tijdens de behandeling door de gemeenteraad van Lemsterland op 27 november 2013 dat een aantal partijen moeite heeft met het laten vervallen van winkelbestemmingen. Ten opzichte van het bestemmingsplan Lemmer-Kom waren er in het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum geen winkelbestemmingen vervallen aan de Korte- en Langestreek, maar wel in de Schans. Gelet op de beraadslagingen in de gemeenteraad en gelet op de ingediende zienswijzen, stellen wij nu voor de winkelbestemmingen zoals die in het bestemmingsplan Lemmer – Kom voor de Schans waren opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Lemmer Centrum toch niet te laten vervallen.

Locatie gemeentekantoor – Witte vlek

Wij blijven van mening dat de locatie gemeentekantoor niet in het bestemmingsplan Lemmer Centrum kan worden opgenomen nu nog niet bekend is welke invulling dit gebied moet krijgen. Als de concrete invulling van het gebied bekend is kan een apart bestemmingsplan worden gemaakt. Deze werkwijze leidt er toe dat de gemeenteraad maximale invloed heeft op de invulling van het gebied.

De regeling voor het hotel aan de Polderdijk 1

De regeling voor Polderdijk 1 zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is een één op één vertaling van de omgevingsvergunning die het college van B en W van de gemeente Lemsterland op 30 november 2011 heeft verleend. Feit is dat het college van B en W op basis van de aanvraag een vergunning heeft verleend voor een hotel / logiesverstrekkend bedrijf en voor niets meer. Dit kan ook niet omdat een besluit over een aanvraag omgevingsvergunning op basis van een aanvraag moet worden genomen en er vergunning is gevraagd voor een hotel c.q. logiesverstrekkend bedrijf.

Wij stellen voor de regels nog beter op de verleende vergunning af te stemmen. Dit kan door artikel 10.1, lid a onder 1 als volgt te wijzigen:

Oude tekst:

Met dien verstande dat:

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' de horecafunctie is beperkt tot hotel (dus geen restaurant, café, restaurantterras of caféterras).

Nieuwe tekst:

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' de horecafunctie is beperkt tot hotel / logiesverstrekkend bedrijf (dus geen restaurant, café, restaurantterras of caféterras).

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum zijn op pagina 17 en 47 passages opgenomen over Polderdijk 1. Wij stellen voor in het vast te stellen plan de teksten van deze pagina's te vervangen door de pagina's zoals die nu bij de stukken zijn gevoegd.

Zoals gebruikelijk zijn de zienswijzen samengevat opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lemmer Centrum, waarbij op elke zienswijze een reactie is gegeven. Naar aanleiding van de beraadslagingen in de gemeenteraad van Lemsterland op 27 november 2013 is de Reactienota nu aangepast.

Terrassen

De fractie Gemeentebelangen heeft in de vergadering van de raad van Lemsterland op 27 november 2013 gevraagd of binnen de bestemming Verkeer terrassen planologisch wel zijn toegestaan. Hoewel men zich op het standpunt zou kunnen stellen dat het gebruik van de weg als terras regulier gebruik van die weg is, mits daarvoor een APV-vergunning is verleend, huldigt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels een ander standpunt. Daarom stellen wij voor dit expliciet in de regels op te nemen. Wij stellen u voor dit te doen door de artikelen 25 en 27 van de regels aan te passen, zoals is aangegeven in het bij dit voorstel behorende raadsbesluit onder het kopje "Ambtshalve wijzigingen".

Herinrichting centrum Lemmer – aanlegsteiger Binnenhaven

De inrichtingsvoorstellen passen grotendeels binnen het bestemmingsplan Lemmer Kom, zoals dat nog via de Beheersverordening van toepassing is. De steiger die in de Binnenhaven is geprojecteerd past echter niet in het bestemmingsplan. De steiger was ook nog niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum zoals dat vorig jaar ter inzage heeft gelegen. Wij stellen u nu voor deze steiger alsnog via het bestemmingsplan Lemmer Centrum mogelijk te maken. Dit kan door de regel voor de bestemming Water in artikel 17 van de planregels enigszins aan te passen, zoals aangegeven in het bij dit raadsvoorstel behorende raadsbesluit.

Flexibiliteit

Tijdens de vergadering van 27 november 2013 van de raad van Lemsterland heeft de Christen Unie zich afgevraagd of de burger wel blij moet zijn met de grotere flexibiliteit in het bestemmingsplan. Deze partij gaf aan dat niet alleen de belangen van de direct-belanghebbenden in het geding zijn, maar ook de belangen van de omwonenden. Wij stellen echter voor vast te houden aan de flexibiliteit van de bestemming "Centrum" omdat dit één van de pijlers van het bestemmingsplan is. Verder gaat het bij de uitwisselbare functies binnen de bestemming "Centrum" om functies met een planologische uitstraling die passend is in een dorpscentrum. Ook zijn er geen zienswijzen ingediend met bezwaren over de bestemming Centrum en de flexibiliteit die er binnen deze bestemming is.

Beleid- en regelgeving

Het vast te stellen bestemmingsplan is deels gebaseerd op de Visie Centrum Lemmer. De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Keuze en effect

Het effect van uw besluit is dat de door u vastgestelde visie voor het centrum van Lemmer (Centrumvisie Lemmer) deels planologisch is vertaald. Verder ontstaat met het bestemmingsplan Lemmer Centrum een actueel en flexibeler planologisch kader voor het centrum van Lemmer. Het voorstel is gewijzigd ten opzichte van het voorstel dat op 27 november door de gemeenteraad van Lemsterland is behandeld. De verwachting is dat daarmee in de raad meer draagvlak voor het voorstel is.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het bestemmingsplan biedt veel meer flexibiliteit dan het huidige bestemmingsplan Lemmer Kom waardoor in de toekomst minder procedures hoeven te worden gevolgd om van het bestemmingsplan af te wijken. Dit bespaart kosten voor zowel de burger als voor de gemeente.

Communicatie

Als u besluit het bestemmingsplan Lemmer Centrum vast te stellen zullen wij de indieners van de zienswijze daarvan op de hoogte stellen.

Ook zullen wij het vastgestelde plan op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekend maken via de plaatselijke kranten, de Staatscourant, onze website en via ruimtelijkeplannen.nl.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- Raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Lemmer Centrum (Bijlage B - 16088 – raadsbesluitvaststellenlemmercentrum).
- Het collegebesluit van 18 maart 2014 n.a.v. het voorstel aan de raad tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Lemmer Centrum (bijlage C – 16088 – besluitBenW LemmerCentrum).
- Het collegebesluit van 25 juni 2013 en het ambtelijk voorstel van 10 juni 2013 dat daaraan ten grondslag lag (Bijlage 1 - 16088-collegebesluitstartlemmercentrum25juni2013).
- Het besluit van 15 oktober 2013 van de GBW en het daarbij behorende collegevoorstel (bijlage 1 a - 16088 - besluitGBW LemmerCentrum25102013)
- De Centrumvisie Lemmer (bijlage 2-16088-Centrumvisie Lemmer).
- De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum (bijlage 3-16088-toelichting Lemmer Centrum)
- De planregels van het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum (bijlage 4-16088-regelsontwerpplan Lemmer Centrum)
- De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum (bijlage 5-16088-plankaart Lemmer Centrum)
- De 12 ingediende zienswijzen (bijlage 6-16088-zienswijzenLemmerCentrum).
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Lemmer Centrum (bijlage 7-16088-notazienswijzen).
- Het voorstel aan de raad van Lemsterland van 8 oktober 2013 dat door het college van B en W van Lemsterland is terug genomen met het daarbij behorende concepraadsbesluit (bijlage 8 - 16088 - teruggenomenvoorstelraadlemsterland).
- Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen behorende bij het voorstel aan de raad van Lemsterland van 8 oktober 2013 (bijlage 9 - 16088 - teruggenomen nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen november 2013).
- Verslag van de beraadslagingen over het agendapunt Lemmer Centrum van de vergadering van de raad van Lemsterland van 27 november 2013 (bijlage 10 – 16088 – verslagraadLemsterland27november2013).

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
A. Aalberts