

## VOORBLAD RAADSVORSTEL

### ONDERWERP

Bestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie

### VOORSTEL

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijzen conform het standpunt dat is opgenomen in de ‘Reactienota Zienswijzen’, opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel.
2. Het bestemmingsplan “St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie” bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.140503-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

---

Nummer agendapunt	:	12
Programma	:	Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Product en productnummer	:	6.810.000
Portefeuillehouder	:	N. Haarsma-Vrieswijk
Behandelend ambtenaar	:	W. Terpstra
Afdeling	:	Wonen en werken
E-mail	:	w.terpstra@hetbildt.nl
Telefoonnummer	:	0518 - 409 287
Steldatum	:	6 april 2016
Datum behandeling in raad	:	26 mei 2016
Status raadsvoorstel	:	besluitvormend

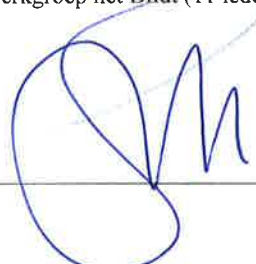
#### **Raadsbesluit d.d. 26 mei 2016:**

Na stemming heeft de raad besloten:

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijzen conform het standpunt dat is opgenomen in de ‘Reactienota Zienswijzen’, opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel.
2. Het bestemmingsplan “St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie” bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.140503-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Voor stemden de leden van de fracties van PvdA, CDA, VVD en Werkgroep het Bildt (11 leden).

Tegen stemden de leden van de fractie van Frije Bilkerts (2 leden).



griffier,

## RAADSVOORSTEL

### ONDERWERP

Bestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie

### VOORSTEL

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijze conform het standpunt dat is opgenomen in de ‘Reactienota Zienswijzen’, opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel.
  2. Het bestemmingsplan “St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie” bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.140503-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen.
  3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
- 

### INLEIDING

Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de bouw van woningen, een discountsupermarkt en de aanleg van een parkeerterrein. Het plangebied is gelegen in het noordoostelijk kwadrant van St.-Annaparochie, ten noorden van de N393. De Ulbe van Houtenlocatie wordt begrensd door de Kempenaerstraat, de Van Loonstraat, de Steven Huygenstraat en de Beuckelaerstraat.

#### Voorontwerpbestemmingsplan

Over het voorontwerpbestemmingsplan is van 18 december 2014 tot 15 januari 2015 mogelijkheid geboden voor inspraak. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden met betrokken wettelijke overleginstanties en nutsbedrijven. In de “Reactienota en overleg en inspraak bestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie” zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien. De nota eindigt met een aantal ambtshalve wijzigingen. De reactienota met overleg- en inspraakbrieven is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties zijn daar waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

#### Gemeentelijke coördinatieregeling

Bij besluit van 22 januari 2015 heeft uw raad de gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en de bekendmaking van het bestemmingsplan St.- Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie en voor de benodigde omgevingsvergunningen voor de in het plan mogelijk gemaakte discountsupermarkt. De ontwerpbesluiten hebben gelijktijdig ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Zodra uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan het college van burgemeester en wethouders een beslissing op de aanvragen om omgevingsvergunning nemen. Ten aanzien van de besluiten geldt één beroepsprocedure.

### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 28 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

### **BEOOGD EFFECT**

Een juridisch-planologisch kader voor de Ulbe van Houtenlocatie ten behoeve van de bouw van woningen, een discountsupermarkt en de aanleg van een parkeerterrein.

### **ARGUMENTEN**

#### *1.1 De zienswijzen worden adequaat beantwoord.*

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Wij hebben die zienswijzen afgewogen. Op een onderdeel hebben die aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Bij het afwegen van de zienswijzen heeft de goede ruimtelijke ordening centraal gestaan. Voor de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt kortheidshalve verwezen naar de ‘Reactienota zienswijzen’ die in bijlage 1 van dit voorstel is opgenomen.

#### *2.1. Het voorstel past in het ingezet beleid.*

De met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling (de bouw van woningen, een discountsupermarkt) past binnen de uitgangspunten van de door uw raad op 13 september 2012 vastgestelde structuurvisie St.-Annaparochie. Het plan is eveneens in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de op 6 november 2014 vastgestelde structuurvisie Wonen.

#### *2.2 Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld.*

De inhoud van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de hoogte van de terreinafscheidingen in artikel 5 (Verkeer – Parkeren), sublid 5.2.2. onder a. wordt aangepast van ten hoogste 2,00 meter naar ten hoogste 1,00 meter. In de ‘Reactienota Zienswijzen’ die als bijlage 1 is opgenomen bij het raadsvoorstel is de aanpassing gemotiveerd. De exacte formulering van de betreffende aanpassing is opgenomen in bijlage 1 van het raadsbesluit.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt de toelichting op een aantal punten aangepast. Omdat de toelichting juridisch geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan, worden deze aanpassingen niet verantwoord in het raadsbesluit. Overigens zal de

toelichting ook nog enigszins worden geactualiseerd en voorzien van een hoofdstuk over de vaststelling.

De inhoud van de zienswijzen is overigens niet van zodanige aard dat tot een algehele heroverweging moet worden overgegaan in die zin dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld.

### *2.3 Het plan is ruimtelijk planologisch aanvaardbaar.*

Gelezen de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen (her)ontwikkeling van de Ulbe van Houtenlocatie op de beschreven manier ruimtelijk planologisch aanvaardbaar is.

### *3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

In het bestemmingsplan wordt een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is het noodzakelijke kostenverhaal geregeld in exploitatieovereenkomsten (tevens een anterieure overeenkomst) tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien.

## **KANTTEKENINGEN**

### *2.4 Het bestemmingsplan treedt niet direct na vaststelling in werking.*

Na vaststelling heeft het bestemmingsplan nog geen rechtskracht. Het bestemmingsplan moet na vaststelling eerst zes weken ter inzage worden gelegd. Omdat er sprake is van gewijzigde vaststelling kan dit pas als de provincie geen bezwaar heeft tegen de wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest te reageren, kan een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ieder kan beroep instellen tegen de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het instellen van beroep schort de werking van een besluit niet op. Om dit te bereiken kan de voorzieningenrechter van de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Is dit niet aan de orde dan treedt het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn in werking.

## **COMMUNICATIE**

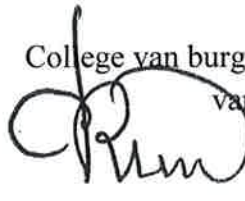
Het vaststellingsbesluit wordt, als de provincie geen bezwaar heeft tegen de wijzigingen, op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) (Gemeentebled en Staatscourant) en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

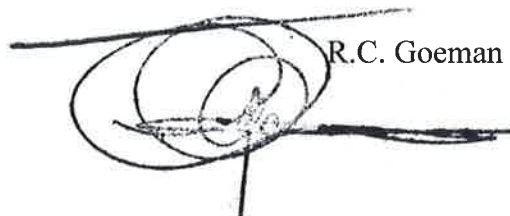
Tevens worden de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en het bestuur van Wetterskip Fryslân per e-mail van het vaststellingbesluit in kennis gesteld. Het bestemmingsplan zelf is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een papieren exemplaar van het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in St.-Annaparochie.

#### BIJLAGEN

1. Reactienota Zienswijzen;

Het ontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie is raadpleegbaar op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0063.140503-ON01>

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente het Bildt,  
 G. Krol (burgemeester),

 R.C. Goeman (secretaris).

## BESLUITBLAD

Besluitnummer: 160512

### BESLUIT:

De gemeenteraad van de gemeente het Bildt heeft, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 april 2016, besloten:

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijze conform het standpunt dat is opgenomen in de 'Reactienota Zienswijzen', opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel.
2. Het bestemmingsplan "St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie" bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.140503-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

26 MEI 2016

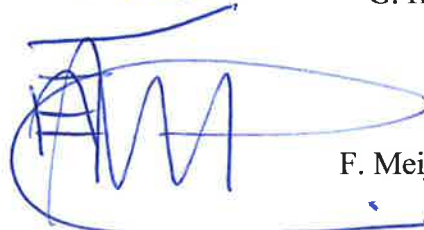
DATUM:

PLAATS: St.-Annaparochie

Gemeenteraad van de gemeente het Bildt,



G. Krol (voorzitter),



F. Meijerink (griffier).

### BIJLAGEN

1. Aanpassingen regel(s) bestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie

**BIJLAGE 1: AANPASSING REGELS BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE  
– ULBE VAN HOUTENLOCATIE**

**Artikel 5 Verkeer – Parkeren**

*In sublid 5.2.2 onder a. wordt: ‘de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 meter bedragen;’ vervangen door: ‘de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 meter bedragen;’*

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE -  
ULBE VAN HOUTENLOCATIE**



**GEMEENTE HET BILDT 140503.04 / 14-04-16**  
**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE - ULBE**  
**VAN HOUTENLOCATIE**

---

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b>	<b>2</b>
2. 1. Zienswijze Buurtcomité mede namens verschillende bewoners Beuckelaerstraat, Kempenaerstraat, Steven Huygenstraat en Van Loonstraat	2
2. 2. Zienswijze Arag Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Sijbesma	20

## 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie heeft met ingang van 28 januari tot en met 9 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Omdat de gemeentelijke coördinatie-regeling van toepassing is, zijn de ontwerpomgevingsvergunningen (activiteit bouwen van een bouwwerk en activiteit uitweg maken) gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De voorliggende reactienota heeft betrekking op alle 3 de ontwerpbesluiten. De genoemde omgevingsvergunningen hebben alleen betrekking op het bouwen van de discountsupermarkt (en dus niet van de woningen in het plangebied) en de aanleg van (een) uitrit(ten) tussen de supermarkt en de openbare weg.

Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op de ontwerpbesluiten kenbaar te maken. Er zijn 2 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de zienswijzen. Per zienswijze wordt eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen.

## 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

### 2. 1. Zienswijze Buurtcomité mede namens verschillende bewoners Beuckelaerstraat, Kempenaerstraat, Steven Huygenstraat en Van Loonstraat

In de eerste plaats verzoekt men de inhoud van eerder ingediende inspraakreacties en brieven als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Daarnaast draagt het Buurtcomité de volgende zienswijzen aan:

#### 1. *Samenvatting*

Het Buurtcomité geeft aan dat er met het ontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie sprake is van gelegenheidsplanologie omdat de samenhang met het ter plaatse nu nog geldende bestemmingsplan St. Annaparochie 2006 ontbreekt.

#### *Reactie gemeente:*

*Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie van het Buurtcomité is aangegeven, is het bij een nieuw bestemmingsplan mogelijk om de bestemmingen te kiezen die het beste passen bij het plangebied. De gemeente is dus niet gebonden aan eerdere gekozen bestemmingen in eerdere bestemmingsplannen. Waar mogelijk is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan St. Annaparochie, maar het bestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie is een (juridisch) zelfstandig bestemmingsplan waarbij het niet noodzakelijk is een koppeling te maken met het nu nog geldende (of een ander) bestemmingsplan.*

#### 2. *Samenvatting*

Het Buurtcomité stelt dat het aantal supermarkten in St.-Annaparochie uitbreidt van drie naar vier, en is van mening dat dit in strijd is met het geldende bestemmingsplan St. Annaparochie uit 2006 en de Structuurvisie St.-Annaparochie.

#### *Reactie gemeente:*

*Er is geen sprake van een vierde supermarkt in St.-Annaparochie. Het bestemmingsplan maakt de verplaatsing van de Aldi binnen het dorp mogelijk. De gemeente heeft er wel voor gekozen de planologische mogelijkheden ten aanzien van de huidige locatie van de Aldi -met het oog op de herbestemmingsmogelijkheden- onveranderd te laten ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan St. Annaparochie. Dat betekent dat daar volgens de bestemmingsplan in theorie weer een supermarkt in zou kunnen komen. Op de huidige locatie is door de omvang en de beperkte parkeermogelijkheden echter geen reguliere supermarkt meer mogelijk. Verwezen wordt verder naar de notitie die als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Om die reden is de gemeente niet van mening dat er in St.-Annaparochie mogelijkheden ontstaan voor 4 reguliere supermarkten.*

### 3. *Samenvatting*

Volgens het Buurtcomité zijn de locatiestudie en het bestemmingsplan voor de Ulbe van Houtenlocatie niet met elkaar in overeenstemming. Het buurtcomité is namelijk van mening dat de locatiestudie uitgaat van één supermarkt in de Beuckelaerstraat, terwijl de plantoelichting volgens het Buurtcomité uitgaat van twee supermarkten in deze straat.

*Reactie gemeente:*

*Zoals in de beantwoording van het vorige punt is aangegeven, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een vierde, reguliere supermarkt. In die zin zijn de locatiestudie en de plantoelichting niet in strijd met elkaar.*

### 4. *Samenvatting*

Het Buurtcomité is van mening dat er in dit geval geen onderscheid is tussen een fullservice supermarkt en een discountsupermarkt en verwijst hierbij naar de website van Aldi en 3 uitspraken van de Raad van State.

*Reactie gemeente:*

*In de eerste plaats betreft de aangehaalde tekst van de website een informerende tekst die niet representatief noch relevant is voor een juridisch-planologische toelichting van een bestemmingsplan. De regels die in het nieuwe bestemmingsplan staan, zijn bindend voor de nieuwe Aldi in St.-Annaparochie, los van gegevens op de website van Aldi of anderszins. De aanvraag omgevingsvergunning van Aldi is afgestemd op het bestemmingsplan, ook op dit punt.*

*Verder is, zoals in de locatiestudie (die is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan) is aangegeven, er wel degelijk onderscheid te maken tussen een fullservice supermarkt en een discountsupermarkt, ook in dit geval. Een discountsupermarkt heeft bijvoorbeeld een hogere verkeersaantrekkende werking (voor auto's) dan een (reguliere) fullservice-supermarkt. Ook is het verzorgingsgebied en het marktsegment van een discountsupermarkt anders dan van een fullservice supermarkt.*

### 5. *Samenvatting*

Het Buurtcomité is van mening dat de nieuwe locatie van de supermarkt komt te liggen in een "rustige woonwijk" en niet in een "gemengd gebied" en dat figuur 1.2 in het akoestisch onderzoek haaks staat op de beoogde indeling van het gebied als "gemengd gebied".

*Reactie gemeente:*

*In paragraaf 4.1 van de toelichting is aangegeven waarom de omgeving van het plangebied gekarakteriseerd kan worden als een "gemengd gebied". Bij de indeling in dit gebiedstype dient niet alleen rekening te worden gehouden met het plangebied en de direct aangrenzende percelen, maar ook met de aanwezige functies in de omgeving daarvan of de planologische mogelijkheden daar-*

*toe. De aangehaalde figuur toont een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan en is in overeenstemming met deze conclusie.*

#### 6. *Samenvatting*

Het buurtcomité stelt dat de locatie van het huidige gemeentehuis de voorkeur geniet boven de Ulbe van Houtenlocatie wat betreft de inpassing van de beoogde supermarktontwikkeling en dat die locatie slechts korte tijd later beschikbaar komt.

##### *Reactie gemeente:*

*Indien de locatie van het gemeentehuis beschikbaar komt, dan is dit op zijn vroegst in 2018 het geval. De Ulbe van Houtenlocatie is nu reeds beschikbaar. Voor Aldi is er nu al een bedrijfstechnische noodzaak tot verplaatsing die niet kan wachten tot het eventueel vrijkomen van het gemeentehuis vanaf 2018. Om deze reden is de onderzochte variant van het gemeentehuis niet opportuun.*

#### 7. *Samenvatting*

Het Buurtcomité geeft aan dat de negatieve gevolgen van de herinrichting van de Beuckelaerstraat op de huidige woonbestemmingen aan de Beuckelaerstraat en de Kempenerstraat niet zijn onderzocht. Het inrichten van de Beuckelaerstraat met twee supermarkten als verlengde winkelstraat van het centrumgebied en het niet bestemmen van de woonstraten als centrumgebied is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

##### *Reactie gemeente*

*De herinrichting van de Beuckelaerstraat is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en hoeft om deze reden in het kader van het bestemmingsplan niet nader onderzocht te worden. De Beuckelaerstraat zelf ligt buiten het plangebied van het onderhavige nieuwe bestemmingsplan.*

*In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat door de herinrichting een verkeersveiliger en stedenbouwkundig betere situatie ontstaat. Ook veroorzaakt asfaltverharding minder geluid dan klinkerverharding. Om bovenstaande redenen is de gemeente van mening dat er geen negatieve gevolgen zullen optreden wat betreft de woon- en leefsituatie voor de bewoners van de omliggende woningen.*

*Overigens past een verkeersbestemming bij de functie van deze straat, de winkelstraat (van Harenstraat) zelf is ook niet van een centrumbestemming voorzien, maar van een verkeersbestemming. Dit is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*

*Overigens zijn de herinrichtingsplannen voor de Beuckelaerstraat tot stand gekomen in samenwerking met belangstellende belanghebbenden. Het buurtcomité (c.q. de leden) is hiervoor uitgenodigd, maar heeft afgezien van deelname aan de ontwerpbijsprekingsbijeenkomsten met betrekking tot de herinrichting van de Beuckelaerstraat.*

### 8. Samenvatting

Door de herinrichting van de Beuckelaerstraat wordt het centrumgebied volgens het Buurtcomité uitgebreid met 200 meter. Deze uitbreiding is in strijd met het compacte kernwinkelgebied dat de gemeente nastreeft. Het Buurtcomité verwijst hierbij naar een opmerking van UrbanRetail.

#### *Reactie gemeente:*

*De herinrichting van de Beuckelaerstraat is primair erop gericht om een betere stedenbouwkundige koppeling te maken tussen de Van Harenstraat en de Ulbe van Houtenlocatie in het plangebied. In de Beuckelaerstraat worden ook geen nieuwe planologische mogelijkheden geboden voor centrumfuncties, los van de nieuwe locatie van de Aldi. De gemeente is dan ook niet van mening dat het compacte kernwinkelgebied door de herinrichting van de straat wordt uitgebreid en dat dit in strijd is met het gemeentelijke beleid. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de structuurvisie St.-Annaparochie een keuze gemaakt in de indeling van het kernwinkelgebied en het centrumgebied. Ter verduidelijking zal in de toelichting van het bestemmingsplan een deel van de kaart van de structuurvisie worden opgenomen. Paragraaf 3.3. van de toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.*

### 9. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft aan het verkeersonderzoek dat is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan, verschillende onvolkomenheden bevat. Onderstaande reactie gaat puntsgewijs in op de verschillende onderdelen uit dit punt van de zienswijze.

- In de verkeersafwikkeling ontbreekt volgens het Buurtcomité de winkelroute: Cingel - Dordtse Straat - Beuckelaerstraat met een verkeersintensiteit van 4.500 motorvoertuigen per etmaal (Verkeersstoets ontwikkelingen Sint Anna-parochie, DHV mei 2006, pagina 5).

#### *Reactie gemeente:*

*In figuur 14 van bijlage 1 van de toelichting (het verkeerskundig onderzoek) is aangegeven via welke routes het verkeer van en naar de supermarkt zich hoofdzakelijk zal afwikkelen. Inderdaad is geen verkeer toegedeeld aan het zuidelijk deel van de Beuckelaerstraat. Voor het noordelijk deel van de Beuckelaerstraat maakt het niet uit of het verkeer nu via de Van Harenstraat of (ook) via het zuidelijk deel van de Beuckelaerstraat wordt afgewikkeld. Het verkeer kan uiteraard ook via andere wegen afwikkelen, maar daarbij gaat het op in het heersende verkeersbeeld. Dit gaat ook op voor het zuidelijk deel van de Beuckelaerstraat. Er zijn capaciteitsberekeningen uitgevoerd voor twee maatgevende kruispunten, (Beuckelaerstraat –Van Harenstraat en Van Harenstraat/Warmoesstraat). Hieruit blijkt dat er geen grote afwikkelingsproblemen zijn. Omdat deze kruispunten gezien de omvang van het verkeer maatgevend zijn, mag verondersteld worden dat op de andere wegen in de kern ook geen afwikkelingsproblemen optreden.*

*In de capaciteitsberekening voor het kruispunt Beuckelaerstraat/Van Harenstraat is overigens wel degelijk rekening gehouden met verkeer op het zuidelijk deel van de Beuckelaerstraat.*

- De aanzuigende werking van de inrichting van de Beuckelaerstraat als centrumgebied en verlenging van de winkelroute in de Beuckelaerstraat met 200 meter komt volgende het Buurtcomité niet tot uitdrukking in de berekeningen in tabel 12.

*Reactie gemeente:*

*De verkeersintensiteit voor de Beuckelaerstraat, zoals weergegeven in tabel 12 van het verkeersonderzoek, is tot stand gekomen op basis van de huidige verkeersintensiteit en de verkeersgeneratie van de nieuwe functies (supermarkt en woningen). In deze verkeersintensiteit is daarom in voldoende mate rekening gehouden met de verkeerstoename van de nieuwe functies.*

- De supermarkt in het plangebied betreft volgens het Buurtcomité een gewone supermarkt en om deze reden dienen de kengetallen vanuit CROW publicatie 317 voor een gewone fullservice supermarkt met een laag en middellaag prijsniveau te worden gehanteerd.

*Reactie gemeente:*

*Zoals op verschillende plaatsen in deze nota is aangegeven, is er sprake van een discountsupermarkt en niet van een fullservice supermarkt. Om die reden is de gemeente van mening dat de juiste kentallen zijn gebruikt.*

- Het Buurtcomité constateert dat het verkeerskundig onderzoek stelt dat het autobezit in de gemeente het Bildt relatief laag is in vergelijking tot andere niet stedelijke gemeenten. Derhalve mag - zo stelt de plantoelichting - worden aangesloten bij minimale kencijfers voor verkeersgeneratie. Volgens het Buurtcomité blijkt echter uit gegevens van het CBS dat het autobezit in gemeente het Bildt juist niet lager is dan in andere niet-stedelijke gemeenten. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte dient daarom uit te worden gegaan van hogere kengetallen dan in bijlage 1 is gedaan.

Zowel de plantoelichting (pagina 12), het verkeerskundig onderzoek (bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan, pagina 3) als het akoestisch onderzoek (bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan, pagina 8) vermelden uit te gaan van een worstcase-benadering. Hierbij past de toepassing van de maximale kengetallen vanuit CROW publicatie 317.

*Reactie gemeente:*

*Het autobezit in de gemeente het Bildt en specifiek in het dorp St.-Annaparochie is relatief laag. Het autobezit in niet-stedelijke gemeenten ligt in de range 1,1-1,4 auto's per huishouden. Het CBS laat zien dat het autobezit in het Bildt gemiddeld 1,2 auto per huishouden en in St.-Annaparochie zelfs 1,1*

auto per huishouden is. Daarom is terecht aangesloten bij de minimale kerncijfers (zie onderstaande figuur).

De genoemde worstcasesituatie heeft betrekking op het feit dat uit tellingen blijkt dat de verkeersintensiteit op de Beuckelaerstraat lager ligt dan de ingeschatte verkeersintensiteit in tabel 12.

Centraal Bureau voor de Statistiek  
StatLine zoek op trefwoord  thema kaart

**Kerncijfers wijken en buurten 2015**  
18 maart 2016 | [meer info](#)

Wijken en buurten	Motorvoertuigen		
	Personenauto's	Personenauto's per huishouden	Personenauto's naar oppervlakte
	aantal	per huishouden	per km <sup>2</sup>
het Bildt	5 225	1,2	57
Wijk 00 West	3 450	1,2	66
Sint Annaparochie	1 875	1,1	1 225

CBS-gegevens autobezit per huishouden

- Het verkeerskundig onderzoek hanteert een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1.470 m<sup>2</sup>. Voor de bepaling van de verkeersintensiteit dient volgens het Buurtcomité echter te worden uitgegaan van een bvo waarbij rekening wordt gehouden met de maximaal planologische ruimte, mogelijk binnen de juridisch-planologische regeling. Die bedraagt rekening houdend met mogelijkheden voor uitbreiding (regels, artikel 11 sub 11.1b) meer dan 1.580 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van het bouwvlak).

*Reactie gemeente:*

*Het klopt dat er een klein verschil zit tussen de oppervlakte van het bouwvlak en de bruto-vloeroppervlakte waarmee is gerekend. De planologische ruimte is iets ruimer ingezet vanuit het stedenbouwkundig ontwerp en om enige marge te hebben bij de concrete invulling / uitvoering van de bouwkundige werkzaamheden, mocht dit vanuit de praktijk nodig zijn. Het onderzoek is afgestemd op een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden, zoals ook bij de omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend, welke ook is vastgelegd in de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken die tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. Deze verschillen zijn marginaal en leiden niet tot significante andere resultaten van het onderzoek. Ondanks dat de planologische mogelijkheden iets ruimer zijn dan het bouwplan, is het gelet op de aard en de constructie van het bouwplan zeer onwaarschijnlijk dat de supermarkt in de toekomst binnen de planologische mogelijkheden wordt uitgebreid.*

*De verwijzing naar artikel 11 van de regels doet overigens niet ter zake, aangezien dit het overgangsrecht betreft, hetgeen hier nu niet aan de orde is.*



- Conform de bestemming betreft de huidige locatie van de ALDI (Beuckelaerstraat 29) volgens het Buurtcomité een supermarkt en geen “reguliere winkel”.

*Reactie gemeente:*

*In bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de herinvulling van de huidige locatie van de ALDI. Hierin is aangegeven dat er markttechnisch, ondanks het behoud van de aanduiding voor de supermarkt, niet wordt verwacht dat er zich hier een reguliere (fullservice of discount) supermarkt zal vestigen, maar dat er wel detailhandel in bijzondere levensmiddelenzaak die strikt genomen zouden vallen onder de, binnen het vigerende bestemmingsplan gehanteerde definitie van supermarkten, mogelijk is. In de praktijk is een dergelijke bijzondere supermarkt wat betreft de CROW-norm vergelijkbaar met een reguliere winkel en niet een de CROW-norm van een fullservice of een discountsupermarkt.*

- De uitkomst van de, in het verkeerskundig onderzoek in bijlage 1 in tabel 10 (Verkeersgeneratie nieuwe ontwikkeling) gepresenteerde berekening van de verkeersgeneratie voor 32 woningen in de kolommen ‘Verkeersgeneratie weekdag’ en ‘Verkeersgeneratie werkdag’ is volgens het Buurtcomité niet juist. Deze rekenfout werkt door in de berekening van de verkeersintensiteiten voor 2025 in tabel 12 (Verkeersgeneratie 2025).

*Reactie gemeente:*

*De verkeersgeneratie voor woningen in een niet stedelijke gemeente in het schilgebied van het centrum bedraagt 6,9-7,7 mvt/etmaal (zie tabel 9). Conform de eerder genoemde analyse is gerekend met het minimale kencijfer van 6,9. De verkeersgeneratie bedraagt dan 221 mvt/etmaal, zoals opgenomen in tabel 10. Hoewel de berekening dus op de juiste wijze is uitgevoerd, is in tabel 10 is abusievelijk het kencijfer van 7,7 mvt/etmaal opgenomen. Dit zal worden aangepast. De berekeningen zelf behoeven echter geen aanpassingen.*

- Indien het wenselijk is om berekende verkeersintensiteiten af te ronden, dient er volgens het Buurtcomité sprake te zijn van afronding naar boven. Daarmee wordt voorkomen dat de bepaalde verkeersintensiteiten een gunstiger beeld laten zien dan op grond van de berekening het geval is. Tevens past het afronden naar boven bij de in het verkeerskundig onderzoek gehanteerde worstcase-benadering. De uitkomsten in de laatste 2 kolommen van tabel 12 laten nu ten onrechte in 5 van de 6 gevallen een gunstiger beeld zien dan op grond van de berekening het geval is.

*Reactie gemeente:*

*De afronding van de verkeersintensiteiten is een gebruikelijke methode. Dit voorkomt dat de indruk wordt gewekt dat de verkeersprognoses tot op één*

*auto nauwkeurig te stellen zouden zijn. Dit wekt de indruk van schijnnaauwkeurigheid. Daarom wordt de verkeersintensiteit rekenkundig afgerond op 100-tallen. De afronding op 100-tallen geeft een maximale marge van 50 mvt/etmaal. Een dergelijke afwijking valt binnen de marges van de berekeningen en levert derhalve geen significant andere conclusies op. Aanpassing is dan ook niet noodzakelijk.*

#### 10. Samenvatting

Het Buurtcomité is van mening dat door het vervangen van de klinkerverharding door asfalt de Beuckelaerstraat een verlengde wordt van de Van Harenstraat. Dit nodigt volgens hen uit de snelheid van de Van Harenstraat te volgen en doet afbreuk aan de verkeersveiligheid in de Beuckelaerstraat als woonstraat.

##### *Reactie gemeente:*

*De herinrichting van de Beuckelaerstraat maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan als zodanig. Vanwege de inhoudelijke samenhang wordt hierop gereageerd. De wettelijke maximumsnelheid op de Beuckelaerstraat bedraagt 30 km per uur. Dit verandert niet. Het type wegdek doet hier niets aan af. Het wegvak van de Beuckelaerstraat waarop asfalt wordt toegepast is zodanig kort, dat de weg niet uitnodigt tot het overschrijden van de maximumsnelheid van 30 km/h. Ook bestaat het wegvak uit veel parkeervoorzieningen en het kruispunt met de Kempenerstraat. Door al deze 'discontinuïteiten' is de verwachting dat de rijksnelheid laag zal liggen en dat er een verkeersveilige situatie ontstaat. Er is in verkeerskundig opzicht dus geen sprake van dat de Beuckelaerstraat een verlengde wordt van de Van Harenstraat.*

#### 11. Samenvatting

Gezien het feit dat het trottoir aan de oostzijde van het plangebied (langs de Beuckelaerstraat) wordt doorkruist door de uitrit voor bevoorrading-/vrachtverkeer naar de ALDI is de optimalisatieslag met betrekking tot deze indraai volgens het Buurtcomité niet toereikend. Zij verwijzen hierbij naar CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie).

##### *Reactie gemeente:*

*In de huidige situatie is er ter hoogte van de voorziene inrit/uitrit sprake van een trottoir aan de westzijde van de Beuckelaerstraat. In de nieuwe situatie (zoals in figuur 6 van de toelichting is weergegeven) is het de bedoeling dat dit deel van het trottoir komt te vervallen tot aan de Steven Huygenstraat.*

*In het ontwerp voor de nieuwe situatie is voldoende rekening gehouden met de benodigde ruimte voor expeditieverkeer. Dat een vrachtwagen achteruit een expeditiehof in moet rijden, is een normale gang van zaken bij de bevoorrading van supermarkten. In de praktijk wordt de vrachtwagen dan begeleid door een medewerker, die zicht houdt op het overige verkeer. Bovendien komt de vrachtwagen vanuit het zuiden, waardoor links achteruit gereden moet worden. Aangezien de chauffeur links in het voertuig zit, wordt de dode hoek zo beperkt mogelijk gehouden. Daarnaast vindt de bevoorrading plaats ten noorden van de supermarkt, terwijl de grootste voetgangersstromen tussen de*

*Van Harenstraat en de supermarkt verwacht mogen worden. Er is dus sprake van een acceptabele situatie.*

### 12. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft aan dat de Beuckelaerstraat een erftoegangsweg is dat het parkeren van auto's aan de zijkant van de weg hier onderdeel van is. Bij de rijcurveberekening in het verkeerskundig onderzoek is volgens het Buurtcomité geen rekening gehouden met de situatie van geparkeerde auto's ter hoogte de expeditiestraat van de beoogde supermarkt (tegenover Beuckelaerstraat 44 en 46) en op de kruising van de Beuckelaerstraat en de Steven Huygenstraat. Wanneer wel, in lijn met de werkelijkheid, rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van geparkeerde auto's zal uit de rijcurveberekening blijken dat er in de Beuckelaerstraat niet voldoende ruimte voor vrachtverkeer is om veilig te kunnen manoeuvreren.

#### *Reactie gemeente:*

*Op erftoegangswegen mag in principe op de rijbaan aan de zijkant geparkeerd worden. In de praktijk is geconstateerd dat er in de Beuckelaerstraat nauwelijks op de straat wordt geparkeerd, mede doordat op eigen erf voldoende parkeergelegenheid is. In het stedenbouwkundig ontwerp is aan de westzijde van de Beuckelaerstraat, ten noorden van de bevoorradings-in/uitrit voorzien in de aanleg van 4 langspaarkeerplaatsen. Hiermee wordt gestimuleerd dat er ter hoogte van de inrit tot aan de Steven Huygenstraat niet op straat wordt geparkeerd. Het kruispunt Beuckelaerstraat/Steven Huygenstraat moet sowieso vrij zijn van geparkeerde auto's, omdat het in de verkeerswetgeving verboden is binnen 5 meter van een kruispunt te parkeren.*

*De gemeente gaat er vanuit dat hiermee feitelijk voldoende ruimte zal zijn voor vrachtverkeer om veilig te kunnen manoeuvreren. Mocht echter in de praktijk blijken dat dit niet voldoende is, behoort een parkeerverbod tot de mogelijkheden.*

### 13. Samenvatting

Het Buurtcomité gaat in op het supermarktaanbod in de regio's Franeker en Stiens en geeft daarbij aan dat er geen behoefte is aan een vierde supermarkt in St.-Annaparochie. Om die reden voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling volgens het Buurtcomité niet in een actuele regionale behoefte.

Daarnaast geeft het Buurtcomité aan dat het bedoelde onderzoek gebaseerd is op niet-actuele informatie, omdat daarin het Noordwesttangent niet is meegenomen. Om die reden zou het bestemmingsplan niet voldoen aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Reactie gemeente:*

*In de eerste plaats is er, zoals reeds meerdere keren genoemd in deze nota, geen sprake van een vierde supermarkt in St.-Annaparochie. Desondanks is er een behoefteonderzoek uitgevoerd voor de verplaatsing van de Aldi in St.-Annaparochie (zie bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan), in*

*verband met de vergroting van deze supermarkt. Dit onderzoek toont aan dat er behoefte is aan een grotere discountsupermarkt.*

*Ondanks de realisatie van het Noordwesttangent is St.-Annaparochie nog steeds sneller bereikbaar vanuit kernen zoals Berlikum en Menaldum. Hierom is er geen reden om te twijfelen aan de bepaling van de globale regio/het verzorgingsgebied van de beoogde verplaatsing van de Aldi in St.-Annaparochie.*

#### 14. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft aan dat er nog geen concrete invulling is voor de huidige Aldi-locatie en dat deze daarom een kandidaat is voor leegstand.

##### *Reactie gemeente:*

*Juist om de herinvullingsmogelijkheden van de huidige Aldi-locatie zo ruim mogelijk te houden, blijft de centrumbestemming uit het geldende bestemmingsplan van kracht. Op dit moment is er nog geen zicht op een concrete nieuwe invulling. Daarom wordt hier ook nog geen melding van gemaakt.*

#### 15. Samenvatting

Het Buurtcomité constateert dat de provincie aangeeft dat de nieuwe locatie voor de supermarkt niet in het kernwinkelgebied ligt en hier ook niet bij aansluit. De gemeenteraad heeft volgens het Buurtcomité met de Structuurvisie St.-Annaparochie ingestemd zonder dat daaraan een planologisch haalbaarheidsonderzoek ten grondslag ligt, de locatiestudie is pas na de vaststelling van de structuurvisie afgerond. Daardoor heeft de provincie in haar overlegreactie op de structuurvisie zich volgens het Buurtcomité op basis van onvolledige informatie positief uitgelaten over de verplaatsing van de Aldi-supermarkt naar de Ulbe van Houtenlocatie.

Het buurtcomité geeft verder aan dat de verplaatsing van de Aldi naar de beoogde locatie aan de Beuckelaerstraat in strijd is met de Provinciale Verordening Romte 2014, omdat de locatie op een afstand van 100 meter niet aansluit op het centrumgebied.

##### *Reactie gemeente*

*Zoals ook al in de reactienota op het overleg is aangegeven, ligt de nieuwe locatie inderdaad niet in het kernwinkelgebied. Wel ligt de locatie deels binnen het (iets ruimere) centrumgebied en sluit daarmee wel voldoende aan op het kernwinkelgebied.*

*Een structuurvisie geeft een wensbeeld aan voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied waarop deze betrekking heeft. Daarvoor is geen uitgebreid haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Ten tijde van de totstandkoming van de structuurvisie is een (globaal) haalbaarheidsonderzoek naar het Campusproject geweest, waar de Ulbe van Houtenlocatie een wezenlijk onderdeel van uitmaakt. De haalbaarheid van de ontwikkeling op de Ulbe van Houtenlocatie is voorafgaande aan het bestemmingsplan onderzocht door middel van de*

*“Locatiestudie Ulbe van Houtenlocatie St.-Annaparochie” van 12 december 2014.*

*De provincie heeft zich positief uitgelaten over het wensbeeld in de structuurvisie en heeft geen zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Ulbe van Houtenlocatie ingediend, hetgeen aangeeft dat de provincie geen bezwaar heeft tegen het bestemmingsplan.*

*Anders dan het Buurtcomité aangeeft, is er ook geen strijd met de verordening Romte, omdat de locatie wel aansluit op het kernwinkelgebied, in de termen van de verordening ligt deze in de centrumrand.*

#### 16. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft in de eerste plaats aan dat er geen aaneengesloten winkelfront ontstaat, zoals wel in de Structuurvisie is aangegeven. Daarnaast moet er op basis van de Structuurvisie een duidelijke verbinding tussen het centrumgebied en de Ulbe van Houten locatie bestaan, hetgeen nu volgens het Buurtcomité niet tot uitdrukking komt in het bestemmingsplan.

##### *Reactie gemeente:*

*Zoals onder andere uit de locatiestudie, die verwerkt is in de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt, is er binnen het kernwinkelgebied geen beschikbare c.q. geschikte ruimte voor een (discount)supermarkt. Om deze reden zijn er verschillende alternatieve locatie dichtbij het kernwinkelgebied onderzocht, zoals ook de Ulbe van Houtenlocatie. Deze locatie is daaruit als meest geschikt naar voren gekomen. Bovendien was deze locatie in de Structuurvisie al specifiek aangegeven voor herontwikkeling met onder andere een supermarkt. De schakel tussen het centrumgebied en de Ulbe van Houtenlocatie wordt benadrukt door de herinrichting van de Beuckelaerstraat en de situering van het parkeerterrein en de (discount)supermarkt. De herinrichting is al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Om die reden hoeft dit niet te worden meegenomen in het bestemmingsplan voor de Ulbe van Houtenlocatie, maar hiermee wordt wel voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie. In paragraaf 3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader verduidelijkt.*

#### 17. Samenvatting

Volgens het Buurtcomité is de ontwikkeling die wordt beoogd met het bestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie, in strijd met het gemeentelijke welstandsbeleid, zowel inhoudelijk als procedureel. Met de nieuwe criteria voor de inpassing van een supermarkt in woongebieden zou schade worden toegebracht aan de woonfunctie en zou er daarbij sprake zijn van inbreuk op het vertrouwensbeginsel.

##### *Reactie gemeente:*

*Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie van het Buurtcomité is aangegeven, werkt het welstandskader (dat het beeldkwaliteitplan biedt) aanvullend op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft het ruimtelijke kader, het beeldkwaliteitplan geeft aanvullend richtlijnen ten aanzien van*

*kleur- en materiaalgebruik, oriëntatie en overige architectonische aspecten en detaillering. Dat betekent ook dat het welstandskader niet bepalend is voor het aanwijzen van nieuwe functies in een gebied, daarvoor is het bestemmingsplan het geëigende instrument. Er kan dan ook niet worden gesteld dat met de nieuwe welstandscriteria afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie. Verder heeft het beeldkwaliteitplan voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om hierop in te spreken. De door het Buurtcomité daarop ingediende inspraakreactie is voor de gemeenteraad geen aanleiding geweest om het beeldkwaliteitplan niet vast te stellen. Daarmee is dit plan inmiddels vaststaand beleid geworden, als onderdeel van de welstandsnota. Bij de totstandkoming hiervan heeft de gemeente de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. De gemeente blijft van mening dat er geen inbreuk wordt gemaakt op het vertrouwensbeginsel.*

#### 18. Samenvatting

De gebiedsindeling qua milieuzonering komt volgens het Buurtcomité niet overeen met figuur 6 in de toelichting (het stedenbouwkundig ontwerp). Er dient sprake te zijn van inwaartse zonering vanuit het omliggende woongebied.

##### *Reactie gemeente:*

*Zoals bij de beantwoording van punt 5 in deze nota is aangegeven, zijn de omliggende functies en de planologische mogelijkheden daartoe bepalend voor de gebiedsindeling qua milieuzonering. Figuur 6 toont het stedenbouwkundig ontwerp en is niet representatief voor de functionele gebiedsindeling. Deze figuur geeft een beeld van de toekomstige situatie in het plangebied en ten opzichte van de directe omgeving. Daarbij zijn enkele bestaande gebouwen ingekleurd zonder daarbij de functies verder te specificeren en ook zonder dat daaraan juridische consequenties zijn verbonden.*

#### 19. Samenvatting

Het Buurtcomité haalt verschillende afbeeldingen en tekstpassages naar voren waaruit volgens hen zou moeten blijken dat het plangebied getypeerd moet worden als een rustige woonwijk.

##### *Reactie gemeente:*

*Zoals ook in de beantwoording van het vorige punt en punt 5 is aangegeven, is figuur 6 niet representatief c.q. bepalend voor de functionele gebiedstypering. Dat geldt ook voor de overige genoemde figuren en de bedoelde tekstpassage. Daarentegen geeft figuur 8 in de toelichting van het bestemmingsplan wel een juridisch-planologisch relevant beeld dat leidend is voor de gebiedsindeling. Daarnaast gaat paragraaf 4.1 uitvoerig in op het plangebied in relatie tot de omgeving.*

#### 20. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft aan dat de eerdere aanwezigheid van de Ulbe van Houten school geen reden mag zijn om het gebied als 'gemengd' aan te merken, omdat -

verwijzend naar de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'- milieuzonering zich uitsluitend dient te richten op het sturen van nieuwe ontwikkelingen.

*Reactie gemeente:*

*Bij het inpassen van een nieuwe ontwikkeling moet in de eerste plaats worden bepaald hoe het gebied getypeerd moet worden. Dit gebeurt op basis van aanwezige en planologisch toegestane functies in het gebied. Vervolgens moet worden beoordeeld in hoeverre de nieuwe, beoogde functies, passen binnen dat gebied.*

*Binnen het plangebied van de Ulbe van Houtenlocatie was een school aanwezig. Er bestaan op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan voor die locatie, ruime mogelijkheden voor een (andere) maatschappelijke invulling. Dit gegeven is meegenomen in de gebiedstypering.*

## 21. Samenvatting

Volgens het Buurtcomité is een onjuiste gebiedsafbakening toegepast in het kader van de gebiedstyperingen en komt deze niet overeen met figuur 6 in de toelichting. Daarnaast geeft men aan dat, wanneer het gebied toch getypeerd zou (moeten) worden als 'gemengd gebied', de karakteristiek van een gebied met functiemenging volgens de VNG-uitgave van toepassing zou zijn. Daarbij verwijst men naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

*Reactie gemeente:*

*Zoals bij de beantwoording van de vorige punten aangegeven, is niet figuur 6 bepalend voor de typering van het gebiedstype maar de aanwezige functies en planologische mogelijkheden in de bredere omgeving. In tegenstelling tot wat het Buurtcomité aangeeft, mag ook binnen het gemengde gebied zelf wel degelijk gebruik worden gemaakt van de milieucategorisering ten aanzien van een gemengd gebied zoals in het bestemmingsplan is toegepast. De omgeving van het plangebied is namelijk te beschouwen als een gebied waar sprake is van een zekere functiescheiding (met verspreid over het gebied verscheidene niet-woonfuncties) en niet van een gebied met functiemenging zoals de VNG-uitgave bedoelt. De gemeente hoeft dan ook niet bijlage 4 van de VNG-uitgave (Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging) toe te passen. Dit wordt bevestigd in de Raad van State uitspraak 201012488/1/R3.*

## 22. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft aan dat de aanname dat 'het gebruik van de voortuinen minder voor de hand ligt' niet op feiten is gebaseerd, gezien de ongunstige ligging van de achtertuinen bij deze woningen gelet op de stand van de zon. Daarnaast is het zo dat de achtertuin van de woning aan de Beuckelaerstraat 34 aan de zijde van de supermarkt is gesitueerd. Daarom staat volgens het Buurtcomité het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woningen aan de Beuckelaerstraat wel degelijk onder druk.

*Reactie gemeente:*

*Feitelijke is de inrichting van de meeste voortuinen niet afgestemd op een langdurig verblijf in de voortuin. Gelet op de geringe diepte van de voortuinen, de (tot voor kort) aanwezigheid van de school en de weg tussen de tuinen en de school, ligt intensief gebruik van de voortuin ook niet voor de hand. De tuin van nr. 34 is een zijtuin en geen achtertuin. Deze is ook met struiken afgeschermd van de openbare weg.*

**23. Samenvatting**

Het Buurtcomité constateert dat de gegevens voor het akoestisch onderzoek zijn ontleend aan het verkeerskundig onderzoek. De verkeersintensiteit in dat onderzoek is niet op de juiste wijze vastgesteld volgens het Buurtcomité. Tevens is voor het akoestisch onderzoek volgens het Buurtcomité ten onrechte uitgegaan van klinkerverharding in de Beuckelaerstraat. Hoewel het deel van de Beuckelaerstraat ten noorden van het centrumgebied een woonbestemming heeft, is de gemeente voornemens een groot deel van de straat in te richten als centrumbestemming, met een weginrichting als de Van Harenstraat, aldus het Buurtcomité.

Volgens het Buurtcomité moet verder worden uitgegaan van 100% gebruik van winkelwagentjes door bezoekers, in plaats van 80%. Daarnaast geeft het Buurtcomité aan dat geen rekening is gehouden met winkelwagenbewegingen van bezoekers die niet met de auto komen, en met het manoeuvreren van de winkelwagens over de klinkers van het parkeerterrein. Tenslotte bevat het ontwerpbestemmingsplan noch de reactienota inspraak een motivering waarom een hogere geluidbelasting dan de voorkersgrenswaarde toelaatbaar is. Daarmee zou het akoestisch onderzoek op basis van onjuiste gegevens zijn uitgevoerd.

*Reactie gemeente:*

*In het voorgaande is aangegeven dat de verkeerintensiteiten wel op de juiste manier zijn vastgesteld. Het akoestisch onderzoek naar 30 km/uur-wegen is vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' uitgevoerd om de gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de omliggende woningen inzichtelijk te maken. Bij het akoestisch onderzoek is van klinkerverharding uitgegaan omdat dat ten tijde van het onderzoek het uitgangspunt was. Dat in een later stadium is besloten om de weg deels in asfalt uit te voeren (zie hiervoor ook de beantwoording bij punt 7 en punt 10 van de zienswijze), heeft alleen maar gunstige geluidseffecten voor de omgeving. Er kan dus gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

*Het Buurtcomité haalt verder de bestemming voor de weg zelf met de bestemming voor de daaraan gelegen bebouwing en erven door elkaar. Ook in het centrumgebied wordt voor de weg een verkeersbestemming gehanteerd. De weginrichting van de Beuckelaerstraat wordt overigens niet gelijk aan de Van Harenstraat, deze laatste omvat meer doorgaand verkeer. De inrichting van de weg staat sowieso niet in direct verband met de aanliggende bestemmingen. Ook in het in de structuurvisie aangegeven centrumgebied komen woonbestemmingen voor.*



*Bij de opmerking van het Buurtcomité over de winkelwagentjes gaat het niet om het (algemene) verkeerskundig onderzoek en het daarop gebaseerde akoestisch onderzoek, maar om het geluidonderzoek dat betrekking heeft op de indirecte hinder van de supermark (zie bijlage 4 van de toelichting). De 80% is een ervaringscijfer van onderzoeken bij andere projecten. Een dergelijk percentage is gebruikelijk voor dit soort onderzoeken. Deze 80% betreft verder het aantal bezoekers dat de winkelwagen over het parkeerterrein verrijdt. Een klein deel van de klanten dat met de auto komt, gebruikt geheel geen winkelwagen en een klein deel gebruikt alleen in de winkel een winkelwagen. Fietsers en voetgangers rijden bij normaal gebruik van een winkelwagen daarmee niet over het parkeerterrein. De fietsenstalling is namelijk bij de ingang van de supermarkt gesitueerd.*

*Op bladzijde 22 van de toelichting is gemotiveerd waarom in dit geval een hogere geluidbelasting toelaatbaar is.*

#### **24. Samenvatting**

Het Buurtcomité stelt dat er geen sprake kan zijn van een openbaar karakter van het parkeerterrein, omdat het terrein wordt afgescheiden met een terreinafscheiding van maximaal 2 meter hoog. Bovendien krijgt het terrein eenzelfde inrichting als de niet-openbare parkeerterreinen in het centrumgebied. Daarnaast wordt de (juridische) constructie van het openbare karakter in twijfel getrokken, mede gelet op de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Aldi.

##### *Reactie gemeente:*

*Er is voor gekozen het parkeerterrein, los van de eigendomssituatie, een openbaar karakter te geven. Op deze manier kan het parkeerterrein worden gebruikt, ook door de buurt op momenten dat de supermarkt gesloten is. De terreinafscheiding zal bestaan uit een groene omzoming in de vorm van een haag, welke vooral als doel heeft het terrein een groene uitstraling te geven en de omliggende woningen te beschermen tegen inschijnende lichten van auto's. Dit doet niets af aan het openbare karakter van het terrein. Er is zeker geen sprake van een 2 meter hoge terreinafscheiding. In de juridische regeling van de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' is dit nu echter wel mogelijk gemaakt. Deze regeling wordt aangepast door de maximale hoogte van terreinafscheidingen naar 1 meter terug te brengen.*

*In de exploitatieovereenkomst is tussen de gemeente en Aldi afgesproken dat het parkeerterrein een openbaar karakter heeft in de zin van de Wegenverkeerswet. Daarnaast is in de exploitatieovereenkomst opgenomen dat wanneer er naar het oordeel van Aldi door het openbare karakter van het parkeerterrein onvoldoende parkeerplaatsen voor de klanten van de Aldi supermarkt zijn en dit oordeel na gemeentelijk onderzoek wordt bevestigd, beide partijen met elkaar in overleg treden om tot een oplossing te komen. Hiermee is het openbare karakter van het parkeerterrein voldoende zeker gesteld.*

## 25. Samenvatting

In dit punt borduurt het Buurtcomité voort op punt 1. uit de zienswijze, waarin men aangeeft dat er sprake zou zijn van gelegenheidsplanologie. In die zin betreft dit een herhaling c.q. nadere invulling van punt 1. Specifiek wordt door het Buurtcomité gewezen op:

- Specifieke gebruiksregel woongebied (parkeerplaatsen 1,4 per woning);
- Discountsupermarkt (gereduceerde prijzen/ondiepe assortiment);
- Verkeer - parkeren (terreinafscheiding max. 2 meter hoog);
- Bestemming groen (bestemming parkeervoorziening);

Volgens het Buurtcomité is de rechtszekerheid van belanghebbenden meer gaand met een wijziging van het de bestemming binnen het geldende plan.

### *Reactie gemeente:*

*Als reactie op punt 1 is reeds aangegeven dat het de gemeente vrij staat een nieuw, zelfstandig bestemmingsplan vast te stellen en daarbij bestemmingen te kiezen die het beste passen bij het plangebied, zonder een koppeling te leggen met het nu nog geldende of enig ander bestemmingsplan.*

*Los daarvan kan aangegeven worden dat de parkeerbepaling in het bestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie onder meer is opgenomen in verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening, die ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan St. Annaparochie nog wel van toepassing waren. Daarnaast is met het oog op een goede ruimtelijke ordening de norm van 1,4 parkeerplaats per woning als zodanig in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen.*

*Op verschillende plaatsen in deze zienswijzennota is al aangegeven waarom de locatie specifiek is bestemd voor een discountsupermarkt. Een van de aanleidingen voor het opstellen van dit bestemmingsplan was de wens van de Aldi om te verplaatsen naar deze locatie. Omdat het daarbij dus gaat om een discountsupermarkt, is ook de locatiestudie daarop toegespitst. In deze studie zijn de effecten van de vergroting van de oppervlakte van een discountsupermarkt onderzocht. Niet is onderzocht wat de effecten van een grotere fullservice supermarkt zouden zijn (omdat dat simpelweg niet aan de orde was), noch van andere centrumfuncties. In het verlengde daarvan ligt het voor de hand de Ulbe van Houtenlocatie dan ook concreet te bestemmen voor een discountsupermarkt.*

*De reden dat het parkeerterrein een specifieke bestemming heeft gekregen, is ook meerdere keren benoemd in deze nota. Tegenwoordig is het ook gebruikelijk om een regeling voor erf- en terreinafscheidingen per bestemming op te nemen. Dit heeft net als bij het parkeren te maken met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening, waarmee voorheen in een regeling voor erf- en terreinafscheidingen was voorzien. Overigens is in het vorige punt (punt 24) van deze nota al afzonderlijk op de terreinafscheiding rondom het parkeerterrein ingegaan en is aangegeven dat de regeling voor de maximale hoogte van terreinafscheidingen wordt verlaagd naar 1 meter.*

*De bestemming Groen is in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd in verband met de functie van de gronden in de noordoosthoek van het plangebied. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en ook met het oog op een goede ruimtelijke ordening niets op tegen binnen deze bestemming parkeervoorzieningen mogelijk te maken. In het stedenbouwkundig ontwerp in figuur 6 in de toelichting is te zien hoe de gemeente dit gebied wil inrichten.*

*Bij ieder bestemmingsplan moet op zichzelf steeds worden afgewogen of en aangetoond dat daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is van mening dat met dit bestemmingsplan daaraan wordt voldaan. De reden dat de gemeente heeft gekozen voor dit nieuwe, specifieke bestemmingsplan voor deze ontwikkeling, is gelegen in het feit dat in een actualisatieplan zoals nu voor het dorp St.-Annaparochie aan de orde, in principe geen ruimte is voor dergelijke ontwikkelingen, anders dan perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden. Dat bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand gebied. Het is volstrekt gebruikelijk om voor ontwikkelingen een specifiek, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te stellen, dat veel beter toegespitst kan worden op de situatie. Op die manier wordt er zelfs meer rechtszekerheid en transparantie geboden, doordat er goed op de ontwikkelingslocatie wordt ingezoomd in plaats van dat deze wordt meegenomen in een groot actualisatieplan.*

## 26. Samenvatting

Het Buurtcomité geeft aan dat er sprake zou zijn van concurrentievoordeel, door het reduceren van de kosten in de exploitatieovereenkomst ten gunste van Aldi. Belanghebbenden rond het Ulbe van Houtenterrein en de bestaande bedrijven in het centrumgebied hadden mogen rekenen op een inkopen van Aldi in het centrumgebied en zo mogelijk in het kernwinkelgebied. De gemeente heeft om onduidelijke redenen afgezien van eerdere plannen met een gedeeltelijke bestemming van het Ulbe van Houten terrein voor maatschappelijke doeleinden (gezondheidscentrum et cetera).

### *Reactie gemeente*

*De gemeente ziet niet in waarom er sprake zou zijn van financieel voordeel voor de Aldi. Aldi koopt de gronden ten behoeve van deze ontwikkeling voor een marktconforme prijs. Ook de noodzakelijke plankosten zijn meegenomen in de exploitatieovereenkomst.*

*De gronden en het gebouw waar Aldi in de huidige situatie gevestigd is, zijn niet in eigendom bij Aldi, Aldi is in dit geval alleen huurder. Ongeacht wat de toekomstige bestemming van de huidige locatie wordt, kan er dus geen sprake zijn van een financieel voordeel voor Aldi.*

*Verplaatsing van de Aldi naar een locatie binnen het kernwinkelgebied is niet mogelijk, omdat de beschikbare panden/percelen niet voldoende ruimte bieden voor vestiging van een supermarkt, en zeker niet voor een bijbehorend parkeerterrein. Dit blijkt ook uit de locatiestudie.*

*In de structuurvisie is voor de Ulbe van Houtenlocatie een breder scala aan mogelijkheden opgenomen dan in het bestemmingsplan is geregeld. Deze mo-*

*gelijkheden zijn in een later stadium verder geconcretiseerd met de ontwikkeling van de supermarkt en de woningen in het plangebied. De eventuele ontwikkeling van een gezondheidscentrum is vanuit de initiatiefnemers nooit verder geconcretiseerd voor de Ulbe van Houtenlocatie en om deze reden niet geregeld in het plangebied.*

### **Overlegreactie Brandweer Fryslân:**

#### *Samenvatting*

Tenslotte geeft het Buurtcomité aan dat de eerder ingediende inspraakreacties en brieven aan de gemeenteraad als hier herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.

#### *Reactie gemeente*

*Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar Reactienota Overleg en Inspraak die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. De inhoud van de brieven aan de gemeenteraad komt overeen met de inspraakreactie en de zienswijze. Deze zijn tevens beantwoord in de Reactienota Overleg en Inspraak en de onderhavige zienswijzennota. De reactie van het Buurtcomité die betrekking hebben op het beeldkwaliteitplan zijn in dat kader aan de orde geweest.*

## 2. 2. Zienswijze Arag Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Sijbesma

### *Samenvatting*

Namens de heer en mevrouw Sijbesma (wonende aan de De Kempenaerstraat 19) is door Arag Rechtsbijstand een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Naast de punten die bij de inspraakreactie zijn ingebracht en door de gemeente zijn beantwoord, richt de zienswijze zich op de volgende aspecten.

Door de plannen ontstaat er een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het woongenot die in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

### *Reactie gemeente:*

*In het bestemmingsplan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkelingen in het plangebied op de omgeving, waaronder ook de woning aan de Kempenaerstraat 19. Hierbij wordt onder andere verwezen naar paragraaf 4.1 van de toelichting en bijlage 4 bij de toelichting. Hieruit kan worden opgemaakt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering en een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de planologische mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan worden vergeleken met het geldende bestemmingsplan 'St. Anna-parochie', dan valt op dat in dit geldende bestemmingsplan de maatschappelijke bestemming direct achter het perceel aan de Kempenaerstraat 19 ligt. In het nieuwe bestemmingsplan worden op deze plek nieuwe woningen beoogd. Per saldo levert dit een verbetering op in de omgevingsituatie direct rondom de woning van de indieners. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn maatschappelijke functies (die in de huidige situatie mogelijk zijn) namelijk opgenomen onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter bij een gemengd gebied. Voor de beoogde woningen die met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zijn, geldt geen richtafstand. De gemeente is dan ook niet van mening dat er sprake is van een forse aantasting van het woon- en leefklimaat en het woongenot.*

### *Samenvatting*

Door de overlast vanwege de nabijheid van het parkeerterrein en de afwijkende woonstijl van de woning van de indieners in relatie tot de nieuwe bebouwing in het plangebied zijn de indieners van mening dat hun woning onverkoopbaar wordt.

### *Reactie gemeente*

*Zoals bij de beantwoording van het vorige punt is aangegeven, zijn de gevolgen van de ontwikkeling op de omgeving onderzocht en is er vanuit een goede ruimtelijke ordening sprake van een verantwoorde situatie. Wat betreft de bouwstijl, is er voor het project een beeldkwaliteitplan vastgesteld waarin welstandsregels zijn opgenomen. In paragraaf 2.1 is bij de beantwoording van punt 17 aangegeven hoe dit beeldkwaliteitplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan. De nieuwe woningen dienen hieraan te voldoen. In het beeldkwaliteitplan is rekening gehouden met de huidige bebouwing in de*

*omgeving van het plangebied. De gemeente is daarom niet van mening dat de woning van de indieners onverkoopbaar zal zijn.*

#### *Samenvatting*

De discountsupermarkt past volgens de indieners niet in een oude dorpskern en betreft een forse inbreuk op het rustige woonkarakter van de woonwijk.

#### *Reactie gemeente*

*In het plangebied en de omgeving daarvan is volgende de gemeente geen sprake van een oude dorpskern. Mocht het gebied echter beschouwd worden als oude dorpskern, dan geven indieners niet aan waarom zij vinden dat de supermarkt niet in een oude dorpskern past. De gemeente is juist wel van mening dat de locatie in een plangebied een passende locatie is. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde locatiestudie en de toelichting bij het bestemmingsplan. De gevolgen van de ontwikkeling van de supermarkt op de omgeving is zoals hiervoor aangegeven onderzocht. Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven en uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, is er in de omgeving van het plangebied vanuit het oogpunt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geen sprake van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied'. Er is dan ook sprake van een verantwoorde situatie, waarbij geen sprake is van een inbreuk op het rustige woonkarakter.*

#### *Samenvatting*

Door de realisering van de nieuwbouwplannen worden de indieners geconfronteerd met een grote kaalslag van het thans in ruime mate aanwezige groen, dat voor en achter de woning volledig zal verdwijnen.

#### *Reactie gemeente*

*Dit wordt niet door middel van het bestemmingsplan geregeld. In ieder geval is het de bedoeling dat de bomen aan de voorzijde van de woningen (aan de Kempnaerstraat) blijven staan. Indien er in de plannen sprake is van het kappen van groen dan zal hier tussen de gemeente en de indieners van de (bouw)plannen afstemming over plaatsvinden (eventueel maakt de aanleg van nieuw groen hier deel van uit).*

#### *Samenvatting*

De indieners zullen gedurende een lange periode woonachtig zijn op een bouwplaats dat gepaard zal gaan met overlast en een inbreuk op de privacy waarbij (bouw)schade aan de woning een reëel gevaar vormt.

#### *Reactie gemeente*

*Zoals bij de beantwoording van het vorige punt is aangegeven, geldt er vanuit de gemeente het streven om de overlast tot het minimum te beperken. Hierover zal in een later stadium bij de te ontwikkelen woningen meer duidelijkheid over zijn.*

### *Samenvatting*

De indieners zijn van mening dat de locatiestudie wat betreft hun woning te kort schiet.

#### *Reactie gemeente*

*In de locatiestudie (die in later stadium is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan) zijn verschillende potentiële locaties op een aantal thema's met elkaar vergeleken. De locatiestudie heeft niet het abstractieniveau dat voor iedere individuele woning de gevolgen van een potentiële locatie inzichtelijk zijn gemaakt. In het bestemmingsplan is dit juist wel nader onderzocht. De gemeente is dan ook niet van mening dat de gevolgen van de ontwikkelingen in het plangebied op de omliggende woningen (waaronder de woning van de indiener van deze zienswijze) tekort schiet.*

### *Samenvatting*

Het locatiestudieonderzoek stamt uit 2014. De indieners vragen of de conclusies met betrekking tot de gestelde behoefte voor de beoogde supermarkt nog actueel zijn en dat sinds 2014 de leegstand in winkelveorzieningen (landelijk) aanmerkelijk is toegenomen.

#### *Reactie gemeente*

*De behoefte aan de (uitbreiding c.q. verplaatsing) van de Aldi-supermarkt is sinds de uitvoering van het locatieonderzoek onveranderd. In de locatiestudie is onderzoek gedaan of de Aldi inpasbaar is in (leegstaande) panden in het kernwinkelgebied. Hieruit is de conclusie getrokken dat dit niet het geval is. Dit geldt ook voor eventuele andere panden die sinds 2014 beschikbaar zijn gekomen of eventueel nog beschikbaar zullen komen. De panden in het kernwinkelgebied bieden niet de benodigde oppervlakte die voor de Aldi-supermarkt nodig is en bovendien zijn hier geen mogelijkheden om de benodigde parkeerruimte op te vangen. De verplaatsing van de Aldi draagt dus niet bij aan de leegstand in het winkelgebied anders dan in de locatiestudie is aangegeven. Dat er mogelijk ten opzichte van 2014 nog andere panden beschikbaar zijn gekomen doet hier niet aan af.*

### *Samenvatting*

De indieners merken op dat de gemeente vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking moet afwegen op er sprake is van het risico bij dreigend overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. Wanneer die leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijke relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien.

#### *Reactie gemeente*

*In het bestemmingsplan in onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Paragraaf 3.1 van de toelichting gaat hierop in. Daarnaast gaat bijlage 9 van de toelichting specifiek in op de mogelijkheden van de hui-*

*dige Aldi-locatie. De gemeente is niet van mening dat de ontwikkelingen leiden tot onaanvaardbare gevolgen.*

#### *Samenvatting*

De realisatie van de discountsupermarkt en het parkeerterrein zal volgens de in-dieners leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen. Het parkeren aan de straatzijde zal namelijk extra verkeersbewegingen opleveren. Dit gaat ten kosten van de openbare weg. In de huidige situatie staan er namelijk op de openbare weg al te veel auto's geparkeerd. Door de aanleg van het parkeerterrein aan de straatzijde van de weg zullen de directe omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast ondervinden van de extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen et cetera.

#### *Reactie gemeente*

*In de bijlagen 1 (Verkeerskundig onderzoek), 4 (Akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening) en 5 (Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid en verkeersstelling) van de toelichting van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar deze punten. Uit de toelichting van het bestemmingplan blijkt dat er door de ontwikkelingen in het plangebied een aanvaardbare situatie ontstaat voor omwonenden. Wat betreft het parkeren van de auto's op de openbare weg wordt verwezen naar de beantwoording van punt 12 in paragraaf 2.1.*