

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK  
BESTEMMINGSPLAN ST.- ANNAPAROCHIE -  
ULBE VAN HOUTENLOCATIE**



**Reactienota Overleg en Inspraak  
bestemmingsplan St.-Annaparochie -  
Ulbe van Houtenlocatie**

**Code 140503 / 24-12-15**



**GEMEENTE HET BILDT 140503 / 24-12-15  
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN  
ST.- ANNAPAROCHIE - ULBE VAN HOUTENLOCATIE**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. OVERLEG</b>	<b>1</b>
<b>2. INSPRAAK</b>	<b>5</b>
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>	<b>17</b>

**Bijlage 1    Overleg- en inspraakreacties**





## 1. OVERLEG

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro over het bestemmingsplan is het voorontwerp van het bestemmingsplan verzonden naar de betrokken wettelijke overleginstanties en nutsbedrijven. De volgende aangeschreven instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Brandweer Fryslân;
4. Gasunie.

Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 1. De overlegreacties worden hieronder kort samengevat en van een antwoord voorzien.

### Ad 1. Provincie Fryslân

De provincie is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid om andere vormen van detailhandel mogelijk te maken, in strijd is met de Verordening Romte Fryslân 2014 omdat er op voorhand geen sprake hoeft te zijn van perifere detailhandel.

*Antwoord:*

*De wijzigingsbevoegdheid is in het voorontwerp opgenomen om te voorzien in een duurzame oplossing voor het geval de Aldi om welke reden dan ook zou vertrekken van de Ulbe van Houten locatie, zodat leegstand op die locatie kan worden voorkomen. Het is echter lastig om de vestiging van andere vormen van detailhandel op voorhand te motiveren, ook in het licht van de ladder voor duurzame verstedelijking.*

*Los daarvan kunnen andere vormen van detailhandel zo nodig of gewenst worden toegestaan door middel van de zogenaamd kruimelgevallenregeling ex artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. De gemeente kan zich daarom vinden in het verzoek van de provincie om de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te verwijderen.*

*Standpunt:*

*Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:*

- *de in artikel 4 lid 4.6 opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt.*

De provincie geeft aan dat de nieuwe locatie voor de supermarkt niet in het kernwinkelgebied ligt en hier ook niet bij aansluit. Op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 verwacht de provincie dat de locatiekeuze in de toelichting van het bestemmingsplan nader gemotiveerd moet worden.

*Antwoord:*

*Het klopt dat de nieuwe locatie niet in het kernwinkelgebied ligt. Wel is de gemeente van mening dat deze locatie aansluit bij het kernwinkelgebied.*



*In de bestemmingsplantoelichting wordt verwezen naar de locatiestudie die in het kader van de verplaatsing van de Aldi supermarkt naar de Ulbe van Houtenlocatie is uitgevoerd (deze was als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting van het voorontwerp gevoegd). In deze locatiestudie is aangegeven dat enkele potentiële locaties voor verplaatsing van de supermarkt in en nabij het kernwinkelgebied zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat er in het kernwinkelgebied geen mogelijkheden zijn voor de verplaatsing van de supermarkt, en dat de locatie in het plangebied de meest geschikte locatie is voor vestiging van de supermarkt. In de locatiestudie is ook gemotiveerd dat de locatie weliswaar niet in het kernwinkelgebied is gelegen, maar daar wel bij aansluit, zeker door de Beuckelaerstraat zodanig in te richten dat er een betere, aantrekkelijker verbinding ontstaat tussen de Ulbe van Houten locatie en de Van Harenstraat. Op dit moment wordt er dan ook gewerkt aan een ontwerp voor de herinrichting van de Beuckelaerstraat.*

*Overigens heeft de provincie zich in haar overlegreactie op de Structuurvisie St.-Annaparochie d.d. 19 april 2011 al positief uitgelaten over de verplaatsing van de Aldi supermarkt naar de Ulbe van Houtenlocatie.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel worden onderdelen uit de locatiestudie explicieter overgenomen in de toelichting zodat deze zelfstandiger leesbaar wordt. Inhoudelijk heeft dit echter geen consequenties.*

Het bestemmingsplan gaat uit van een 'gemengd gebied', de provincie vraagt zich af waarom de gemeente deze mening is toegedaan. Verder constateert de provincie dat nog enkele omgevingstoetsen nog niet zijn afgerond. De provincie adviseert dit aan te vullen.

*Antwoord:*

*In de omgeving van het plangebied zijn verschillende niet-woonfuncties aanwezig of zijn hier planologische mogelijkheden voor (op grond van het geldende bestemmingsplan St. Annaparochie uit 2006). Het betreft hier niet alleen de Ulbe van Houtenlocatie zelf, maar ook verschillende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen in de Van Harenstraat, de Steven Huygenstraat en de Stadhoudersweg. Zie hiervoor ook figuur 1.2 in het akoestisch onderzoek (bijlage bij de locatiestudie). Om deze reden kan er in de omgeving van het plangebied niet worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' maar is een 'gemengd gebied' van toepassing.*

*Inmiddels zijn verschillende omgevingstoetsen uitgevoerd of in gang gezet (een bodemonderzoek, een vervolg van het ecologisch onderzoek en een update van het akoestisch onderzoek naar inrichtingsgeluid). De resultaten van deze omgevingstoetsen worden in*

*de vervolprocedure (hetzij bij het bestemmingsplan, hetzij bij de omgevingsvergunning) meegenomen.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan in juridische zin. Wel wordt in de toelichting beter gemotiveerd waarom in dit geval kan worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'.*

*Daarnaast worden de omgevingstoetsen in de toelichting waar nodig aangevuld en/of geactualiseerd.*

## **Ad 2. Wetterskip Fryslân**

Wetterskip Fryslân geeft een wateradvies. Een belangrijk aspect hierin is de compensatie van verhard oppervlak. In verband met de toename van het verhard oppervlak in het plangebied is het noodzakelijk 80 m<sup>2</sup> aan nieuw wateroppervlak te realiseren. Omdat de gemeente heeft aangegeven dat er in het plangebied geen ruimte is voor deze compensatie, is er afgesproken dat de gemeente gaat bekijken waar in het peilgebied mogelijkheden zijn voor deze compensatie. De compensatie moet voorafgaand of tegelijk met het realiseren van de plannen op de Ulbe van Houtenlocatie in overleg met Wetterskip Fryslân uitgevoerd worden.

Het Wetterskip gaat er verder vanuit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen worden bij de verdere planvorming. Wanneer dit het geval is, dan heeft Wetterskip Fryslân geen waterhuishoudkundige bezwaren tegen het plan. Wetterskip Fryslân geeft een definitief wateradvies wanneer er duidelijkheid is over de compensatie.

*Antwoord:*

*Met Wetterskip Fryslân worden voorafgaand aan de verdere uitvoering van de plannen afspraken gemaakt over de watercompensatie. Inmiddels is door het Wetterskip een wateradvies afgegeven.*

*De andere in het wateradvies vermelde adviezen worden bij de verdere uitvoering van het plan opgevolgd en meegenomen.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan in juridische zin. Wel wordt de waterparagraaf in de toelichting aangevuld op basis van bovenstaande.*

## **Ad 3. Brandweer Fryslân**

Ten aanzien van 'externe veiligheid' heeft Brandweer Fryslân geen opmerkingen.

*Antwoord:*

*De gemeente neemt dit ter kennisname aan.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

Ten aanzien van het ontwerp van de locatie geeft Brandweer Fryslân enkele repressieve opmerkingen die gelden als advies.

*Antwoord:*

*Met deze opmerkingen wordt bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de realisatie en ingebruikname van het project rekening gehouden.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

#### **Ad 4. Gasunie**

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding van de Gasunie ligt. De Gasunie ziet geen aanleiding om een reactie te plaatsen op het bestemmingsplan.

*Antwoord:*

*De gemeente neemt dit ter kennisname aan.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

## 2. INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2014 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee reacties ontvangen. Daarnaast heeft op 7 januari 2015 een inloopmiddag plaatsgevonden. Het verslag van de inloopmiddag en de inspraakreacties zijn tevens opgenomen in bijlage 1. De inspraakreacties zijn hieronder kort samengevat en van een antwoord voorzien.

### **Ad 1. De heer van der Molen (mondelijke reactie)**

Tijdens de inloopmiddag geeft de heer G. van der Molen (woonachtig aan de De Kempenaerstraat 28) aan dat de uitgang van de Aldi en het parkeerterrein precies tegenover zijn woning zijn geprojecteerd. Hij verzoekt de gemeente een andere plek voor de in- en uitrit te zoeken in verband met naar binnen schijnende koplampen.

*Antwoord:*

*Inmiddels is het stedenbouwkundig ontwerp zodanig aangepast en is ook de herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse van de De Kempenaerstraat zodanig vormgegeven dat de uitrit van het parkeerterrein tussen de woningen nr. 28 en nr. 30 is geprojecteerd. Daarmee wordt eventuele overlast van naar binnen schijnende koplampen zoveel mogelijk beperkt.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in juridisch-planologische zin.*

De heer van der Molen verwacht veel sluipverkeer in de Kempenaerstraat.

*Antwoord:*

*In bijlage 1 van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de afwikkeling van het verkeer. Hieruit blijkt dat er sprake is van een acceptabel verkeersveiligheidssituatie en verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. Dit geldt dus ook als er eventueel sprake is van sluipverkeer in de Kempenaerstraat.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

De heer van der Molen vraagt om een afscherming van circa anderhalve meter groen of een scherm in verband met oprijden.

*Antwoord:*

*De gemeente heeft aangegeven dat het de bedoeling is om het parkeerterrein te omzomen met bijvoorbeeld een groenblijvende haag.*

*Hier is bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en ook bij de herinrichting van de openbare ruimte rekening mee gehouden. Inmiddels is er ook een beeldkwaliteitplan voor de locatie vastgesteld.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Ad 2. Buurtcomité Ulbe van Houtenterrein (schriftelijke reactie)**

Het buurtcomité heeft per hoofdstuk en paragraaf van de toelichting vragen/opmerkingen en/of suggesties gesteld. Deze zijn genummerd.

Een aantal van deze (nummers 11, 13, 15, 17, 18) heeft betrekking op het overnemen c.q. aanpassen van tekstpassages uit de locatiestudie in de toelichting van het bestemmingsplan.

*Antwoord:*

*De gemeente ziet het bestemmingsplan als een volgende fase in het proces ná de locatiestudie. Om deze reden wordt op diverse plekken vanuit de toelichting van het bestemmingsplan verwezen naar de locatiestudie in bijlage 1 van de toelichting. De toelichting en de locatiestudie dienen gelezen te worden als één geheel. Om deze reden zijn de gevraagde tekstpassages niet overgenomen in de toelichting. De locatiestudie is gepresenteerd aan belanghebbers, daarna door burgemeester en wethouders geaccordeerd en daarmee definitief geworden. Er vinden daarom geen wijzigingen meer plaats in de locatiestudie.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan in juridische zin aan te passen. Wel worden onderdelen uit de locatiestudie explicieter overgenomen in de toelichting zodat deze zelfstandiger leesbaar wordt.*

Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op de andere nummers uit de inspraakreactie.

1. Het buurtcomité geeft aan dat de inleiding moet ingaan op de totstandkoming van de kansenkaart van de structuurvisie.

*Antwoord:*

*Het bestemmingsplan neemt de structuurvisie als een vaststaand gegeven. De gemeente ziet geen reden om de totstandkoming van de structuurvisie in de toelichting van dit bestemmingsplan uit te leggen.*

2. Men is van mening dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de haalbaarheid van de supermarkt.

*Antwoord:*

*In de inleiding van de toelichting is duidelijk aangegeven dat er juist wel een locatiestudie is uitgevoerd naar de haalbaarheid van de supermarkt. Deze locatiestudie is ook aan omwonenden gepresenteerd en in bijlage 1 opgenomen bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Met het uitvoeren van de locatiestudie heeft de gemeente de benodigde zorgvuldigheid betracht voor de verdere planvorming.*

3. Het buurtcomité geeft aan dat het lijkt dat bij de totstandkoming van de structuurvisie geen haalbaarheidsonderzoek is gedaan. Men vindt daarom dat het overleg ex artikel 3.1.1. Bro hierover geïnformeerd had moeten worden.

*Antwoord:*

*In het verleden is in het kader van het Campusproject een planologische haalbaarheidsstudie verricht (tegelijktijd met de totstandkoming van de structuurvisie St.-Annaparochie). Er is dus wel degelijk een (globaal) haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.*

*In de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven hoe de Ulbe van Houtenlocatie herontwikkeld moet worden. Ten tijde van de structuurvisie waren er nog geen concrete plannen voor de locatie zoals die nu wel in het bestemmingsplan zijn geregeld. De nieuwe locatiestudie (die als bijlage is opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan) is hier een verdere uitwerking van en is mede gebaseerd op een concreet initiatief.*

*De overleginstanties zijn gevraagd om te reageren op het bestemmingsplan, dit staat los van de structuurvisie.*

4. Het buurtcomité vraagt waarom is afgezien van het plan voor uitbreiding van de centrumfunctie naar de noordzijde.

*Antwoord:*

*In de locatiestudie zijn verschillende locaties voor vestiging van een supermarkt met elkaar vergeleken, waaronder het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied zijn geen geschikte locaties voor de vestiging van een supermarkt beschikbaar. Daarom is een uitbreiding van de centrumfunctie naar de noordzijde niet mogelijk.*

5. Het buurtcomité geeft aan dat in de locatiestudie geen onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties in het kernwinkelgebied of daar tegenaan.

*Antwoord:*

*Zoals hiervoor is aangegeven, zijn in de locatiestudie verschillende alternatieven met elkaar vergeleken, waaronder het kernwinkelgebied en enkele locaties nabij het kernwinkelgebied.*

6. Het buurtcomité geeft aan dat de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling niet is aangetoond en dat er geen sprake is van een verplaatsing van de supermarkt binnen het kernwinkelgebied.

*Antwoord:*

*Het klopt inderdaad dat de supermarkt niet wordt verplaatst binnen het kernwinkelgebied. In de locatiestudie is aangetoond dat dit namelijk niet mogelijk is. In het bestemmingsplan en in de locatiestudie is aangetoond dat deze ontwikkeling uitvoerbaar is.*

7/8. Het buurtcomité geeft aan dat niet vermeld is dat de locatie van de huidige supermarkt ook is meegenomen in het bestemmingsplan.

*Antwoord:*

*Dit is onjuist, in de inleiding van de toelichting is aangegeven dat ook de huidige locatie van de supermarkt in het plangebied is meegenomen. Dit is ook in de bekendmaking van de inspraak expliciet genoemd.*

*Echter is er bij nader inzien voor gekozen om de planologische mogelijkheden ten aanzien van de huidige locatie -met het oog op de herbestemmingsmogelijkheden- onveranderd te laten ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan St. Annaparochie. Om die reden wordt de huidige locatie in het bestemmingsplan voor de Ulbe van Houten -een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan-buiten beschouwing gelaten. Om eventuele nadelige effecten hiervan voor de andere winkels in St.-Annaparochie te kunnen uitsluiten, is een notitie opgesteld ter aanvulling op de locatiestudie. Deze notitie is als bijlage 9 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.*

*Standpunt reactie onderdeel 1 tot en met 8:*

*De huidige locatie van de supermarkt wordt geschrapt uit het bestemmingsplan.*

*Voor het overige geeft de inspraakreactie op bovenstaande onderdelen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

9. Het buurtcomité vraagt de tekst aan te vullen 'De omgeving van het Ulbe van Houtenterrein bestaat uit rustige woonwijken met de bestemming wonen'.

*Antwoord:*

*De percelen buiten het plangebied vallen onveranderd binnen de regeling van het bestemmingsplan voor St.-Annaparochie. Om deze reden hoeft het plangebied hier niet op in te gaan. Het onderscheid tussen 'een rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied' is van de belang voor milieuzonering. Paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat hier specifiek op in.*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt in de toelichting (paragraaf 4.1) beter gemotiveerd waarom in dit geval kan worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'.*

10. Het buurtcomité vraagt naar voorbeelden van supermarkten in rustige woonwijken in een plattelandsgebied.

*Antwoord:*

*Deze vraag is niet relevant voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan motiveert alleen de ontwikkeling die in het plan is geregeld. Wel is in de locatiestudie een overzicht opgenomen van de supermarkten in de regio.*

11. Het buurtcomité vraagt om informatie van de website van de Aldi op te nemen in de toelichting.

*Antwoord:*

*De gemeente ziet hier geen aanleiding voor. De aangehaalde tekst betreft een informeerde tekst die niet representatief is voor een juridisch-planologische toelichting van een bestemmingsplan.*

14. Het buurtcomité constateert dat het onderscheid tussen een discount-supermarkt en een full-servicesupermarkt vervaagt.

*Antwoord:*

*Uit de locatiestudie blijkt dat er wel degelijk een planologisch onderscheid is tussen deze twee vormen van supermarkten. Om deze reden is in de locatiestudie ook specifiek uitgegaan van een discount-supermarkt. Een discountsupermarkt heeft namelijk een hogere verkeersaantrekkende werking en parkeervraag dan een reguliere supermarkt. Hier is in de planvorming rekening mee gehouden.*

16. Het buurtcomité meldt dat de beoogde ontwikkeling de concurrentieverhouding verstoort tussen de drie supermarkten binnen het kernwinkelgebied. De vestiging van de Aldi gaat tegen lagere investeringskosten dan de andere supermarkten hebben in het bebouwde kernwinkelgebied. Ten tweede werkt het plan met twee soorten supermarkten waardoor de vestiging van de Aldi aan minder stringente eisen is verbonden. Ten derde krijgt het parkeerterrein een openbaar karakter, waardoor het eigen parkeerterrein niet meetelt in de milieuzonering.

*Antwoord:*

*Uit de locatiestudie blijkt dat door de vestiging van de Aldi geen ontwrichting ontstaat in het supermarktaanbod en het kernwinkelgebied. Of de vestiging van de Aldi in het plangebied gepaard gaat met lagere kosten dan vestiging in het kernwinkelgebied is niet relevant, omdat uit de locatiestudie is gebleken dat in het kernwinkelgebied geen ruimte beschikbaar is voor vestiging van een supermarkt als de Aldi. Het is niet juist dat een discountsupermarkt aan minder stringente eisen is verbonden, zoals hiervoor is aangegeven zijn de verkeersaantrekkende werking en de parkeervraag namelijk hoger dan bij een reguliere supermarkt. Hier is in het bestemmingsplan, de onderzoeken en het ontwerp rekening mee gehouden. Het parkeerterrein krijgt om meerdere redenen een openbaar karakter.*



*Allereerst is dit om een stedenbouwkundige koppeling te leggen tussen het plangebied en het kernwinkelgebied. Ook moet het door de inrichting daarvan een meerwaarde leveren voor de woonomgeving.*

19. Het buurtcomité geeft aan dat op de website van de Aldi informatie is weergegeven over bouwkavels en winkelruimtes.

*Antwoord:*

*Bij de totstandkoming van het ontwerp (dat is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan) voor de gehele Ulbe van Houtenlocatie zijn meerdere partijen betrokken geweest. Het spreekt voor zich dat de wensen en eisen van de Aldi hier ook bij betrokken zijn. De informatie op de website van de Aldi kan echter niet als leidend worden beschouwd. Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgebreid met de betrokkenen gecommuniceerd en heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan. In het ontwerp heeft nog een optimalisatieslag plaatsgevonden. Uiteindelijk moeten de definitieve bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan.*

20. Het buurtcomité geeft aan dat het vrij strikt vastleggen van het bestemmingsvlak en de bouwplannen is gedaan om aan de eisen van de Aldi te voldoen en dat een goede milieuzonering richting de (nieuwe) woningen hieraan ondergeschikt is.

*Antwoord:*

*Zoals hiervoor gezegd moeten de uiteindelijke bouwplannen van de Aldi voldoen aan het bestemmingsplan. Door het vrij exact vastleggen van de bouwlocatie biedt dit voor omwonenden de rechtszekerheid dat de supermarkt ook op de beoogde locatie volgens het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt gebouwd. Het is dan bijvoorbeeld niet mogelijk om de supermarkt op een andere plaats (buiten het daarvoor opgenomen bouwvlak) te bouwen dichterbij woningen. Dit komt een goede milieuzonering ten goede.*

21. Het buurtcomité geeft aan dat het geldende bestemmingsplan voor St.-Annaparochie geen onderscheid maakt in een discountsupermarkt en een reguliere supermarkt en dat de motivatie voor de regeling van een discountsupermarkt in het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt.

*Antwoord:*

*Zoals hiervoor gezegd is het onderscheid tussen een reguliere supermarkt en een discountsupermarkt wel degelijk planologisch relevant. Ook is in de locatiestudie alleen onderzoek gedaan naar een discountsupermarkt op de nieuwe locatie. Om deze redenen is ervoor gekozen om in het plangebied de regeling voor een discountsupermarkt te hanteren. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan biedt deze mogelijkheden. Het is niet noodzakelijk om de regeling van een ander, eerder opgesteld bestemmingsplan over te nemen.*

22. Het aantal parkeerplaatsen van 74 wijkt af van de normatieve parkeerbehoefte van de Aldi (100 plaatsen).

*Antwoord:*

*Het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt is afhankelijk van de omvang en soort van de winkel en de ligging van het gebied.*

*In de locatiestudie is het aantal parkeerplaatsen berekend op basis van het bouwplan van de Aldi, dat in het bestemmingsplan (strak) is vastgelegd. Daarbij is ook rekening gehouden met piekbelastingen. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende voor de beoogde ontwikkeling.*

23. Het buurtcomité geeft aan dat in de locatiestudie is gerekend met verouderde klantgegevens die niet verschillen van een gewone supermarkt.

*Antwoord:*

*De gemeente is niet van mening dat de locatiestudie is gebaseerd op verouderde informatie. De locatiestudie maakt namelijk gebruik van informatie van het CBS, het HBD en Locatus uit 2013/2014. De gebruikte informatie van Provincie Fryslân (het koopstromenonderzoek uit 2007) is specifiek voor de locatiestudie geactualiseerd. Deze gebruikte gegevens zijn gebruikelijk bij onderzoeken naar supermarkten en tevens is de Aldi hierbij betrokken geweest. Zoals hiervoor aangegeven, is de gemeente van mening dat er wel degelijk een onderscheid is tussen een discountsupermarkt en een reguliere supermarkt.*

24. Het buurtcomité vraagt zich af in hoeverre er gekeken is naar vestigingsmogelijkheden van de Aldi in het huidige centrumgebied of het direct aangrenzende gebied.

*Antwoord:*

*Hier is in de locatiestudie onderzoek naar gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat er in het kernwinkelgebied en enkele potentieel geschikte locaties in het aangrenzende gebied geen mogelijkheden zijn voor vestiging van een supermarkt.*

25. Het buurtcomité meldt dat het plangebied niet direct aansluit op het kernwinkelgebied en is daarmee van mening dat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van de provinciale verordening. Ook geeft het buurtcomité aan dat het provinciaal beleid alleen een supermarkt kent en geen discountsupermarkt.

*Antwoord:*

*Op dit punt wordt in de eerste plaats verwezen naar de beantwoording van de reactie van de Provincie Fryslân eerder in dit hoofdstuk. De provinciale verordening maakt daarnaast geen onderscheid in typen supermarkten. Een discountsupermarkt is een specifieke vorm van supermarkt. Het beleid voor supermarkten geldt dus even zo goed voor een discountsupermarkt.*

26. Het buurtcomité geeft aan dat de supermarkt in het plangebied wordt toegestaan om het project financieel dekkend te krijgen.

*Antwoord:*

*Het project komt mede voort uit het vrijkomen van de locatie door het vertrek van de school en de wens van de Aldi om zich te vestigen op een betere locatie in St.-Annaparochie in of nabij het kernwinkelgebied. De gemeente heeft met Aldi een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin een verdeling van de kosten is aangegeven.*

27. Het buurtcomité geeft aan dat de welstandsnota uitgaat van het welstandsgebied 'wonen' voor het plangebied en dat een wijziging hiervan inbreuk maakt op het vertrouwensbeginsel.

*Antwoord:*

*Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was de versie van de welstandsnota vastgesteld op 13 mei 2004 nog van toepassing. Hierin was een herontwikkeling van het gebied nog niet voorzien. Deze versie van de welstandsnota ging dus nog uit van de bestaande situatie en kon niet worden toegepast voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.*

*Inmiddels is op 2 juli 2015, een herziene versie van de welstandsnota vastgesteld voor de gemeenteraad. De Ulbe van Houtenlocatie is hierin aangemerkt als een "grotere ontwikkelingslocatie" waarvoor een specifiek stedenbouwkundig en welstandskader moet worden vastgesteld.*

*Daarom zijn nieuwe welstandscriteria opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen en die de welstandscommissie als toetsingskader moet gebruiken. Het is de bedoeling dat er een passende beeldkwaliteit wordt geboden waarin rekening wordt gehouden met de omgeving. Het beeldkwaliteitplan dat hiervoor is opgesteld, is op 10 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.*

*Het welstandskader (dat het beeldkwaliteitplan biedt) werkt 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. De gemeente is dan ook van mening dat er geen inbreuk wordt gemaakt op het vertrouwensbeginsel*

*Standpunt reactie onderdeel 10 tot en met 27:*

*De inspraakreactie geeft op deze onderdelen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

28. Het buurtcomité is van mening dat de omgeving van het plangebied niet als een gemengd gebied kan worden aangemerkt en dat het akoestisch onderzoek daardoor niet voldoet.

*Antwoord:*

*Omdat er verschillende niet-woonfuncties in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en/of planologisch mogelijk zijn, kan er worden gesproken van een 'gemengd gebied'. In de locatiestudie is dit nader gemotiveerd. Het akoestisch onderzoek is hier (mede) op afgestemd. De gemeente is dus van mening dat het akoestisch onderzoek voldoet. Overigens is er in het akoestisch onderzoek nog een optimalisatie uitgevoerd (zie hoofdstuk 3 in deze reactienota).*

*Standpunt:*

*Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt in de toelichting (paragraaf 4.1) beter gemotiveerd waarom in dit geval kan worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Ook is het akoestisch onderzoek geoptimaliseerd en meer toegespitst.*

29. Het buurtcomité vindt dat het parkeerterrein geen openbaar karakter heeft en dat dit wordt gesuggereerd om de milieuzonering gunstiger voor te stellen.

*Antwoord:*

*Zoals eerder aangegeven krijgt het parkeerterrein om meerdere redenen een openbaar karakter. Hiervoor verwijst de gemeente naar de beantwoording bij punt 16.*

30. Het buurtcomité vraagt zich af wie de onderhoudskosten van het parkeerterrein op zich gaat nemen.

*Antwoord:*

*Dit aspect is meegenomen in de exploitatieovereenkomst.*

31. Het buurtcomité geeft aan dat in het akoestisch onderzoek de grenswaarden voor de bestaande woningen niet zijn vermeld.

*Antwoord:*

*Het is vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) alleen noodzakelijk om onderzoek te doen naar wegverkeerslawaaï bij de realisatie van nieuwe woningen. Om deze reden zijn de bestaande woningen buiten beschouwing gelaten. De bestaande woningen zijn in het verleden gebouwd volgens de destijds geldende geluidsnormen.*

*Wel is bij het akoestisch onderzoek in de locatiestudie rekening gehouden met indirecte hinder op de omliggende woningen als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de supermarkt. Dit onderzoek (akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening) is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.*

32. Het buurtcomité geeft aan dat het verkeer op de Van Harenstraat niet te vergelijken is met het ontsluitingsverkeer in de woonwijk en dat daardoor niet kan worden aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor zoneplichtige wegen.

*Antwoord:*

*Om een goed beeld te krijgen van de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen in de woonwijk, heeft de gemeente ervoor gekozen om hier vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' onderzoek naar te doen. Hiervoor zijn, om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie, verkeerstellingen verricht.*

*Omdat er in de Wgh geen normen zijn opgenomen voor 30 km/uur-wegen, is bij de beoordeling van de resultaten voor de nieuwe woningen aangesloten bij de beoordeling van wegen die wel zoneplichtig zijn. Dit is een gebruikelijke methode die veelvuldig wordt toegepast.*

*In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (dat is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan) heeft een aanvulling plaatsgevonden in die zin dat bij de berekeningen van de geluidsbelasting van de niet-zoneplichtige wegen op de nieuwe woningen tevens rekening is gehouden met de ontwikkelingen in het plangebied in de situatie tijdens de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar na vaststelling).*

33. Het buurtcomité geeft aan dat het plan niet voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro, Bro en de Wabo.

*Antwoord:*

*Het buurtcomité geeft niet aan waarom het deze mening is toegegaan. Deze in de toelichting aangehaalde vereisten betreffen de technische opzet / standaardiseringseisen van het plan en staan los van de inhoud. Het bestemmingsplan voldoet hieraan.*

34/35. Het buurtcomité vindt de bestemmingen 'Detailhandel - Discountsupermarkt' en 'Verkeer - Parkeren' gelegenheidsbestemmingen die niet in het bestemmingsplan voor St.-Annaparochie voorkomen.

*Antwoord:*

*Zoals eerder 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.*

36. In het plan is niet aangegeven wanneer de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Aldi wordt afgesloten en in het plan is de limitatieve lijst van het Bro niet vermeld.

*Antwoord:*

*De exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Aldi is inmiddels gesloten.*

*De lijst met bouwplannen waarvoor een grondexploitatieplan moet worden opgesteld is in het Bro te bekijken.*

37. Het buurtcomité wil weten wat de vierkante meterprijs voor de Aldi is en of er hierbij sprake is van concurrentievoordeel. Tevens moet uit het plan duidelijk worden welke verdeelsleutel wordt toegepast voor de openbare ruimte en daarop rustende (mogelijke) ISV-3 subsidie.

*Antwoord:*

*Deze aspecten zijn in de exploitatieovereenkomst opgenomen. De vierkante meterprijs voor de over te dragen gronden is marktconform en er is dus geen sprake van concurrentievoordeel.*

*Overigens is de ISV-3 subsidie alleen aangevraagd voor de huidige openbare ruimte rond het plangebied en het deel van de Beuckelaerstraat tot aan de van Harenstraat.*

*Standpunt reactie onderdeel 30 tot en met 37:*

*De inspraakreactie geeft op deze onderdelen geen aanleiding het bestemmingsplan in juridische zin aan te passen. Wel wordt de toelichting (inclusief bijlagen) op een aantal punten geactualiseerd c.q. aangevuld.*

### **Ad 3. De heer en mevrouw Sijbesma (schriftelijke reactie)**

De heer en mevrouw Sijbesma maken bezwaar tegen het bestemmingsplan op een aantal punten en vinden dat het bestemmingsplan voor hen onacceptabel is. Deze punten van de bezwaren zijn genummerd. Hierna wordt puntsgewijs ingegaan de punten inspraakreactie.

1. De heer en mevrouw zijn van mening dat hun woning overkoopbaar wordt door het plan.

*Antwoord:*

*Indien de inspreker van mening is dat er sprake is van waardedaling van de woning, dan bestaat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een wettelijke basis voor eventuele vergoeding van planschade. Voordat hiervoor gebruik van kan worden gemaakt, dient eerst het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Op dat moment kan een verzoek worden ingediend en zal daarover -op basis van een onafhankelijk advies- door het college een besluit worden genomen.*

2. De heer en mevrouw zijn van mening dat hun woon- en leefklimaat vernietigd worden.

*Antwoord:*

*In het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkelingen in het plan naar het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. De gemeente deelt de mening dat het woon- en leefklimaat vernietigd wordt daarom niet.*

3. De heer en mevrouw vrezen dat ze als enige bewoners de komende jaren aan de rand van een bouwput moeten leven.

*Antwoord:*

*In het bestemmingsplan zijn alleen de mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van de supermarkt en de woningen. De daadwerkelijke (bouw)werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. Er is alleen een globale planning van de werkzaamheden bekend.*

*Uiteraard zal er bij het concretiseren van de planning en de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden.*

4/5. De heer en mevrouw hebben bezwaar tegen het plaatsen van een discountsupermarkt en een parkeerterrein in een oude dorpskernen dat hun woning wordt ingeklemd tussen de nieuwbouwhuurwoningen waar nog geen ontwerp van bekend is.

*Antwoord:*

*Het staat de heer en mevrouw vrij om hier bezwaar tegen te maken. De locatiekeuze voor de supermarkt en de woningen is al bepaald in de op 13 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie 'St.-Annaparochie'. Het stedenbouwkundig ontwerp hiervan is gepresenteerd en opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerp is geoptimaliseerd en in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het daadwerkelijke (architectonische) ontwerp van de nieuwe woningen is pas duidelijk in het traject van de omgevingsvergunningaanvraag. Overigens is hiervoor inmiddels een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin criteria zijn opgenomen waaraan het ontwerp moet voldoen. Voor de gemeente is het een belangrijk uitgangspunt dat de nieuwe woningen moeten passen in de omgeving.*

6. De heer en mevrouw zijn van mening dat al het groen zal verdwijnen aan de voor- en achterzijde van hun woning.

*Antwoord:*

*In het stedenbouwkundig ontwerp is juist aan de voorzijde van de woning een groenstrook met een bomenrij opgenomen, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Deze groenstrook is echter in het geldende bestemmingsplan van St.-Annaparochie geregeld.*

*Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt inderdaad dat de bestaande groenstrook aan de achterzijde bij de school gaat verdwijnen en dat dit de achtertuin zal worden van de nieuwe woningen.*

*Standpunt:*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen opgenomen:

- In overleg met de Aldi is besloten om de regeling voor de maximale bouwhoogte in de bestemming 'Detailhandel - Discountsupermarkt' te wijzigingen naar 6,00 meter en de definitie voor discountsupermarkt als volgt te wijzigen: 'gereduceerde prijzen en een ondiep assortiment';
- Er is voor gekozen de oude locatie van de Aldi in dit bestemmingsplan buiten beschouwing te laten. De mogelijkheden op deze locatie blijven gelijk aan die in het geldende bestemmingsplan.

De reden voor deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is dat de gemeente de mogelijkheden op de huidige locatie zo breed mogelijk wil houden met het oog op het zoveel mogelijk voorkomen van leegstand. Uit de locatiestudie is weliswaar gebleken dat er geen traditionele full-service dan wel discount supermarkt op deze locatie kan worden gevestigd (gelet op winkel- en parkeerruimtegebrek in relatie tot de hedendaagse supermarktconcepten), maar er kan wel worden ingespeeld op nieuwere ontwikkelingen in de supermarktsector. De locatie kan dan ook ruimte bieden aan 'alternatieve' supermarkten, zoals een 'landmarkt', een bio-winkel of een winkel gericht op specifieke doelgroepen (personen uit andere landen en/of culturen). Het betreft dus winkels die strikt genomen voldoen aan de definitie van 'supermarkt'. Dit vergroot de mogelijkheden voor herinvulling van de huidige locatie.

In verband met het bovenstaande is er aanvullend op de locatiestudie een notitie opgesteld waarin de gevolgen van het handhaven van de supermarktmogelijkheid op de huidige Aldi locatie onderbouwd. Deze notitie is als bijlage 9 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarbij moet overigens in ogenschouw worden genomen dat op grond van het wettelijke overgangsrecht ook zonder bestemming of aanduiding de komende 10 jaar (planperiode) een supermarkt op de huidige locatie gevestigd zou kunnen blijven.

- Naar aanleiding van de laatste versie van het stedenbouwkundig ontwerp is de akoestische situatie met betrekking tot de inrichting nogmaals onder de loep genomen en is het akoestisch onderzoek geoptimaliseerd. Zo is de iets andere ligging van de woningen ten westen van het parkeerterrein nu meegenomen in het akoestisch onderzoek. Ook wordt het bouwvlak ten noorden van de nieuwe supermarktlocatie ingekrompen in die zin dat de in het stedenbouwkundig ontwerp voorziene afstand wordt gegarandeerd.



Het geoptimaliseerde akoestisch onderzoek is vervolgens gesplitst in een deel dat betrekking heeft op de ruimtelijke ordening (dit wordt bijgevoegd bij het bestemmingsplan) en een deel dat wordt gebruikt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning c.q. melding Activiteitenbesluit door Aldi.

Ook is het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï geoptimaliseerd waarbij er voor de nieuwe woningen rekening is gehouden met de ontwikkelingen in het plangebied.

- Naar aanleiding van het inmiddels verder ontwikkelde bouwplan voor de supermarkt worden luifels en dergelijke die integraal deel uitmaken van de bebouwing voorzien van een specifieke regeling in het bestemmingsplan.
- In verband met de afstemming op het meest recente stedenbouwkundig ontwerp voor de Ulbe van Houten locatie, wordt de bestemming 'Verkeer - Parkeren' aan de westzijde enigszins verruimd.
- Een gedeelte gemeentelijk eigendom in de noordoosthoek van het plangebied wordt bestemd als 'Groen'. In dit groengebiedje is ook een gasontvangststation (gos) aanwezig. De capaciteit van dit gos is beperkt en heeft dan ook geen consequenties in de zin van externe veiligheid. Het is bovendien niet als gebouw aan te merken en hoeft om die reden niet specifiek te worden geregeld in de groenbestemming.
- In de bestemmingen 'Detailhandel - Discountsupermarkt' en 'Woongebied' wordt een regeling voor vlaggenmasten toegevoegd. Deze was per abuis niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.
- In de bestemming 'Woongebied' wordt de regeling voor mantelzorgwoningen geschrapt, omdat het landelijke Besluit omgevingsrecht (Bor) al afdoende voorziet in die mogelijkheid.

===

**BIJLAGE 1**

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Het Bildt  
Postbus 34  
9076 ZN SINT ANNAPAROCHIE

Leeuwarden, 17 februari 2015  
Verzonden,

Ons kenmerk : 01189415  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.nl  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :  
  
Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan St. Annaparochie - Ulbe van Houten  
locatie

Geacht college,

Op 17 december 2014 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen. De provinciale be-  
langen in het plan betreffen de volgende:

*Wijzigingsbevoegdheid Detailhandel (cat. 1)*

In het bestemmingsplan is door u een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om eventueel na vertrek van de supermarkt ook andere detailhandelsfuncties mogelijk te maken op onderhavige locatie. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat moet blijken dat deze functie niet in het kernwinkelgebied van het dorp inpasbaar is. Op zich vragen wij ons af of het logisch is om nu al, voor de beoogde vestiging van de supermarkt, te anticiperen op een daarop volgende, andere functie. Bovendien, nu u op voorhand niet kunt weten welke functie(s) het pand kunnen betrekken na een eventueel vertrek van de discountsupermarkt en hier op voorhand geen sprake hoeft te zijn van perifere detailhandel is deze wijzigingsbevoegdheid in strijd met artikel 4.4.1. van de Verordening Romte Fryslân 2014. Wij verwachten dat u deze wijzigingsbevoegdheid uit de voorschriften zult verwijderen.

*Verplaatsing supermarkt (cat. 2)*

Op grond van artikel 4.4.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 kan in een ruimtelijke plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel. Dit kan onder de voorwaarde dat in de plantoelichting wordt gemotiveerd dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de functionele- en ruimte kwaliteit van het bestaande winkelgebied, de detailhandel wat betreft schaal- functionele- en ruimtelijke kwaliteit aansluit bij aard en schaal van de kern, en vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is voor zover sprake is van een super-

markt. In uw motivering met betrekking tot de nieuwe locatie van de supermarkt in relatie tot de mogelijkheden die het Streekplan biedt geeft u aan dat het moet gaan om behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied. U bent van mening dat de verplaatsing voldoet aan de criteria van het Streekplan en de Verordening Romte Fryslân. De herlocatie van de supermarkt valt echter buiten het door u in de diverse structuurvisies aangegeven kernwinkelgebied en sluit ook niet op aan het kernwinkelgebied. Nu de locatie niet aan deze voorwaarden voldoet zult u op grond van de Verordening Romte Fryslân uw keuze voor deze locatie nader moeten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan. Deze motivering ontbreekt. Wij verwachten dat u uw toelichting op dit punt zult aanvullen.

*Omgevingstoets (cat. 5)*

In de omgevingstoets geeft u aan dat in het kader van de milieuzonering wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Gelet op het overwegende woonkarakter van deze omgeving vragen wij ons af waarom u van mening bent dat hier sprake is van 'gemengd gebied'. Vraag is of het feit dat hier sprake is (geweest) van een school aanleiding kan zijn om het gehele gebied aan te merken als 'gemengd'.

Tevens zijn diverse omgevingstoetsen nog niet volledig uitgevoerd. Wij adviseren u deze aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

A.J. van den Berg, secretaris

---

- Clusterleider	:	Gedeputeerde(n)	
- Afdelingshoofd	:	H. Konst	:
- Bedrijfskundig Adviseur	:		:
- Divisie/Algemeen Directeur	:		:

---

Rho Adviseurs  
De heer Th. de Jong  
Postbus 81  
9062ZJ OENKERK

Leeuwarden, 11 februari 2015  
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: WFN1502255  
Tel: 058-292 2612 / J.P. van der Kloet

Beleidsontwikkeling en realisatie  
Uw kenmerk: 20141014-2-9742



Onderwerp:  
Wateradvies Ulbe van Houtenlocatie te St.-Annaparochie

Geachte heer De Jong,

Op 14 oktober 2014 is door u een digitale watertoets doorlopen voor de herontwikkeling van de Ulbe van Houtenlocatie te St.-Annaparochie. Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan zoom<sup>2</sup>. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

In de bestaande situatie staan op de locatie een schoolgebouw en enkele woningen. Deze worden gesloopt. In de nieuwe situatie komen er op de locatie een supermarkt met parkeerterrein en woningen. Op de figuur is de toekomstige inrichting van het gebied aangegeven.



## **Overleg gemeente Het Bildt en Wetterskip Fryslân**

Op 5 februari 2015 is er overleg geweest tussen gemeente Het Bildt en Wetterskip Fryslân. Namens de gemeente waren hierbij aanwezig de heren Sjoerd Korf en Wietse Terpstra, namens Wetterskip Fryslân waren hierbij aanwezig de heer Piet van der Hoek en mevrouw Jelly van der Kloet. Tijdens het overleg is gesproken over de compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Er is afgesproken dat Wetterskip Fryslân vanwege de voortgang van de ruimtelijke procedure een wateradvies opstelt waarin hetgeen op 5 februari is afgesproken wordt vastgelegd. Zo kan het bestemmingsplan voor de Ulbe van Houtenlocatie de ruimtelijke procedure verder doorlopen zonder dat op dit moment exact duidelijk is waar de compensatie wordt uitgevoerd.

## **Leidraad Watertoets**

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee het nodig is om rekening te houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Daarnaast is in de Leidraad achtergrondinformatie opgenomen over de verschillende onderwerpen en informatie over hoe u het wateradvies kunt verwerken in het ruimtelijke plan. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op onze website: [www.wetterskipfryslan.nl/watertoets](http://www.wetterskipfryslan.nl/watertoets).

## **Wateraspecten**

In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarbij we ingaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

## **Veilig**

Dit aspect is op voorliggend plan niet van toepassing.

## **Voldoende**

### **Peilbeheer**

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -0,75 m NAP en een winterpeil van -0,90 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwung en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil.

### *Drooglegging<sup>1</sup>*

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m.

De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,80 m NAP en de +1,30 m NAP. De maaiveldhoogte voldoet aan de droogleggingsnorm.

---

<sup>1</sup> De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

### *Grondwateronttrekking*

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### **Compensatie toename verhard oppervlak<sup>2</sup>**

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met circa **800m<sup>2</sup>**. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen is het nodig dat u de toename aan verhard oppervlak compenseert in hetzelfde peilgebied. Hiervoor hanteren wij een compensatienorm van 10%.

### *Locatie compensatie*

De gemeente Het Bildt heeft aangegeven dat in het gebied een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Dit gescheiden stelsel loost op de Noordervaart, die langs de westkant van het plangebied loopt. De Noordervaart heeft een vast peil van -0,50 m NAP. De Noordervaart voert noordelijk van St.-Annaparochie af naar het peilvak -0,75/-0,90 m NAP waarin ook het plangebied ligt. In dit peilgebied kan daarom de compensatie voor de toename verhard oppervlak gerealiseerd worden.

De gemeente Het Bildt heeft tijdens het overleg van 5 februari aangegeven dat er in het plangebied geen ruimte is om nieuw oppervlaktewater te graven. Er is afgesproken dat de gemeente gaat bekijken waar in dit peilgebied zij mogelijkheden hebben om de compensatie te realiseren. Het gaat om een wateroppervlak van 80m<sup>2</sup>. Het heeft de voorkeur van Wetterskip Fryslân om dit te realiseren ergens tussen het plangebied en gemaal Miedema, dit is het deel van het watersysteem dat extra belast wordt door de realisatie van het plan. Zie ook de kaart in de bijlage.

### *Uitvoering compensatie*

De compensatie moet voorafgaand of tegelijk met het realiseren van de plannen op de Ulbe van Houtenlocatie uitgevoerd worden. De gemeente legt de mogelijkheid of mogelijkheden voor compensatie voor aan Wetterskip Fryslân. Dit kan via de dames Johanna Miedema of Jelly van der Kloet van Wetterskip Fryslân.

### *Kerfstok*

Tijdens het overleg van 5 februari kwam ook de vraag aan de orde of het mogelijk is om nu meer compensatie te realiseren dan voor dit plan nodig is. Hiermee legt de gemeente overcompensatie aan, waarmee bij toekomstige plannen al is voorzien in de compensatie van verhard oppervlak. Zo kan de waterberging misschien gecombineerd worden met een recreatieve functie in de vorm van een vijver of iets dergelijks. Dit behoort zeker tot de mogelijkheden. Voor een dergelijk soort afspraak blijft wel gelden dat de compensatie uitgevoerd moet worden in hetzelfde peilvak als waar het verhard oppervlak toeneemt.

---

<sup>2</sup> Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.



In overleg tussen de gemeente en Wetterskip Fryslân kunnen afspraken worden gemaakt over het bijhouden van de compensatie en dergelijke. Hiervoor kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon van Wetterskip Fryslân, Johanna Miedema.

## **Schoon**

### **Afvalwater- en regenwatersysteem**

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De gemeente geeft aan dat dit plan circa 10 jaar geleden al is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd.

In geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* in deze brief genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u, voor zover in het verleden nog niet gedaan is, door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met Cluster Waterzuivering van Wetterskip Fryslân.

### **Waterkwaliteit**

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

## **Vervolg**

### **Waterwet**

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op onze website ([www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl)) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

## Procedure

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Graag ontvangen wij van u een voorstel voor de compensatie van de toename van verhard oppervlak. Wanneer er duidelijkheid is over de compensatie kunnen wij een definitief wateradvies voor dit plan geven.

Als u vragen heeft over het wateradvies of verder wilt overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon van Wetterskip Fryslân, Johanna Miedema of de opsteller van dit wateradvies, Jelly van der Kloet. De in deze brief genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

Mevrouw drs. R. Smit,  
manager Cluster Plannen.

I.a.a.: dhr. Wietse Terpstra: [w.terpstra@hetbildt.nl](mailto:w.terpstra@hetbildt.nl)

Kopie aan: Siebold Krol, Piet van der Hoek, Christine van Burken, Johanna Miedema,  
Benny Haarsma, Harry Kiewiet



© Alle rechten voorbehouden aan Wetterskip Fryslân.  
 © De auteursrechten en databankenrechten van de ondergrond zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster, Emmen, 2006.  
 Zuidboosterpolder

<b>Watertoets Ulbe van Houtenlocatie</b> watersysteem		 <b>WETTERSKIP</b> <b>FRYSLÂN</b>	
datum	: 5/2/2015	schaal	: 1:24.000
bijlage	: 1	blad in bladen	: 1
in opdracht van	: JvdK	tekeningnr.	: 1
vervaardigd door	: JvdK	kaarbladnr.	: 1
formaat	: A4 staand	gewijzigd gezien	: 1

Postbus 36  
 8900 AA LEEUWARDEN  
 (058) 292 22 22  
[www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl)

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Het Bildt  
T.a.v. Wietse Terpstra  
Postbus 34  
9076 ZN St.- ANNAPAROCHIE

Postbus 612  
8901 BK LEEUWARDEN  
T 088 22 99 666  
F 088 22 99 661  
I [www.brandweefryslan.nl](http://www.brandweefryslan.nl)  
E [info@brandweefryslan.nl](mailto:info@brandweefryslan.nl)

Datum	20 januari 2015	Behandeld door	S. Veerbeek
Onze referentie	UIT/15003140/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 912
Uw referentie		E-mail	<a href="mailto:s.veerbeek@brandweefryslan.nl">s.veerbeek@brandweefryslan.nl</a>
Uw brief van	7 januari 2015	Bijlagen	0

Onderwerp Advies voorontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie

Geacht college,

Op 7 januari 2015 heeft u aan ons ter advisering het voorontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten. Het plan voorziet in de herstructurering van de Ulbe van Houtenlocatie in St.-Annaparochie. Het plan maakt een supermarkt en woningbouw mogelijk op deze locatie.

### **Externe veiligheid**

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen in het kader van externe veiligheid. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvg) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

### **Digitale veiligheidstoets**

Om te beoordelen of een plan ter advisering aan Brandweer Fryslân moet worden voorgelegd, verzoeken wij u om gebruik te maken van de digitale veiligheidstoets ([www.veiligheidstoets.nl](http://www.veiligheidstoets.nl)). Een uitdraai van het advies van de digitale veiligheidstoets heeft u per e-mail ontvangen.

### **Repressief advies**

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

### **Bluswatervoorzieningen**

Rondom het plangebied zijn vier brandkranen aanwezig met voldoende capaciteit. In elke omliggende straat (Steven Huygenstraat, Van Loonstraat, De Kempenaerstraat en Beuckelaerstraat) is één brandkraan aanwezig. De onderlinge afstand van de brandkranen is maximaal 140 meter. Op basis van de inrichtingsschets (pagina 3 van het voorontwerpbestemmingplan) is het discutabel of met name de twee woningen in het zuidelijk bouwvlak, het dichtst bij de supermarkt, binnen de

maximaal gestelde afstanden voor bluswater en bereikbaarheid vallen. Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de volgende gestelde eisen:

- maximale afstand brandkraan naar opstelplaats blusvoertuig 100 meter;
- maximale afstand opstelplaats blusvoertuig tot toegang woning 40 meter.

#### Bereikbaarheid

De vier omliggende straten rondom het plangebied zijn goed bereikbaar van twee zijden. De geplande supermarkt voldoet aan de eis dat een willekeurig adres via twee onafhankelijke routes bereikbaar (te benaderen) moet zijn voor een brandweervoertuig.

Bij een gedeelte van de woningen in het plangebied wordt hier niet aan voldaan. Naar deze woningen is een doodlopende straat gepland.

De toegang van een woning tot de opstelplaats van de brandweer mag maximaal 40 meter bedragen. Dit zal mogelijk ook niet gehaald worden als de doodlopende weg opgebroken is, er foutgeparkeerde auto's staan, e.d. Slechts bij tijdelijke wegopbrekingen mag de maximale afstand van het blusvoertuig naar de toegang van iedere woning overschreden worden tot maximaal 80 meter.

De ideale situatie is om een tweede onafhankelijke route te creëren. Dit kan eventueel met een verwijderbare afsluiting. Deze afsluiting mag alleen worden toegepast als deze uniform is vormgegeven. De afsluiting moet te bedienen zijn door alle hulpdiensten.

Als een dergelijke alternatieve oplossing niet mogelijk is, dan betekent dit dat niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route.

De doodlopende route is dan toegestaan mits:

- de wegbreedte minimaal 4.5 meter bedraagt en er een keermogelijkheid is, of;
- de wegbreedte minimaal 5 meter is als er geen keermogelijkheid is.

#### Opkomsttijd

De eerste brandweereenheid is in 8.11 minuten ter plaatse. De normtijd op basis van het Besluit veiligheidsregio's is gesteld op 8 minuten voor een woon- en winkelfunctie. Brandweer Fryslân heeft ten aanzien van dit aspect geen aanvullende maatregelen voor dit plan gezien de beperkte overschrijding, de aard van de bebouwing en de zelfredzaamheid.

#### Zelfredzaamheid

In het kader van de zelfredzaamheid constateert Brandweer Fryslân geen aandachtspunten. Hierbij gaan wij ervan uit dat het niet gaat om woningen met een concentratie van zorgcliënten.

#### **Advies**

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om:

- Bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met de volgende gestelde eisen:
  - maximale afstand brandkraan naar opstelplaats blusvoertuig 100 meter;
  - maximale afstand opstelplaats blusvoertuig tot toegang woning 40 meter.In het geval niet aan de bovenstaande afstanden voldaan kan worden, is het advies om een extra brandkraan bij te plaatsen.
- Een tweede onafhankelijke route te creëren naar de woningen. Dit kan eventueel met een verwijderbare afsluiting.
- Indien een tweede onafhankelijke route niet mogelijk is, de doodlopende route dusdanig uit te voeren dat de wegbreedte minimaal 4.5 meter bedraagt en een keermogelijkheid heeft. Indien er geen keermogelijkheid is zal deze weg minimaal 5 meter moeten bedragen.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met S. Veerbeek van het Specifiek Domein Risicobeheersing, te bereiken via 088 – 229 8912.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,  
voor deze

ing. G.C. Kuntz  
afdelingshoofd Brandweer Noordwest Fryslân

## Advies\_1

Project: BP St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie

Datum: 20-1-2015

Naam bedrijf/instelling: Brandweer Fryslân

Telefoon: 088 22 98 912

Adres: Postbus 612 8901 BK Leeuwarden

Postcode: 8901 BK

Plaatsnaam: Leeuwarden

## Samenvatting

In de onderstaande tabel zijn de gegeven antwoorden en de daarbij behorende gevolgen kort samengevat.

	Vraag	Antwoord / Gevolg
Risicovolle inrichtingen	Liggen er binnen het plangebied risicovolle inrichtingen, of liggen er buiten het plangebied risicovolle inrichtingen die mogelijk van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied?	Nee
	Bevinden zich objecten (waar mensen verblijven of kunnen verblijven) binnen het invloedsgebied van de inrichting, of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour van de inrichting of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Maakt het plan nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR 10-6 contour?	N.v.t.
Buisleidingen	Liggen er binnen het plangebied buisleidingen, of liggen er buiten het plangebied buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de buisleiding(en) objecten (waar mensen kunnen verblijven), of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich binnen de PR 10-6 contour van de buisleiding(en) kwetsbare objecten of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Worden er binnen de PR 10-6 contour van de buisleiding(en) nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt?	N.v.t.
Vervoer van gevaarlijke stoffen	Is er in, of nabij, het plangebied sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen of wordt er een nieuwe transportroute mogelijk gemaakt (ook verplaatsing huidige route)?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de weg, waterweg of spoorweg objecten (waar mensen kunnen verblijven), of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Is er als gevolg van het plan een toename van personen in het invloedsgebied / plasbrandaandachtsgebied of is er een overschrijding van de drempelwaarden, zoals gesteld in PGS 3, te verwachten?	N.v.t.

## Inhoud toets

In de toets heeft u aangegeven dat er in of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichting of buisleiding is gelegen of mogelijk wordt gemaakt. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in of nabij het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt ook niet mogelijk gemaakt. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing op dit ruimtelijk plan. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. U hoeft in dit geval Brandweer Fryslân niet om advies te vragen.

## Acties

- Indien het plan een ontwikkeling mogelijk maakt, is het aan te raden het plan ter advisering aan te bieden aan Brandweer Fryslân. Op deze manier stelt het bevoegd gezag de Brandweer in staat tot het geven van een vrijblijvend repressief advies.
- In het ruimtelijke plan kan onderstaande externe veiligheidsparagraaf worden opgenomen. Tevens kan dit advies worden toegevoegd aan de bijlage van het plan.

## Externe veiligheidsparagraaf

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale veiligheidstoets opgenomen.

## Brandweer Fryslân



Tel: 088 229 8900



Mail: [risicobeheersing@brandweeffryslan.nl](mailto:risicobeheersing@brandweeffryslan.nl)

Adviesaanvragen per bovenstaand emailadres, via omgevingsloket online of schriftelijk op onderstaand adres.

Brandweer Fryslân  
Postbus 612  
8901 BK LEEUWARDEN

Contactpersonen Brandweer Fryslân voor vragen of (voor)overleg:

Samira Veerbeek  
[s.veerbeek@brandweeffryslan.nl](mailto:s.veerbeek@brandweeffryslan.nl)

Rutger de Groot  
[r.degroot@brandweeffryslan.nl](mailto:r.degroot@brandweeffryslan.nl)

Albert Hofman  
[a.hofman@brandweeffryslan.nl](mailto:a.hofman@brandweeffryslan.nl)



Buurtcomité Ulbe van Houtenterrein  
Correspondentieadres:  
Beuckelaerstraat 36  
9076 AZ St.-Annaparochie

St.-Annaparochie, 14 januari 2015

Gemeente het Bildt  
College van Burgemeester en wethouders  
Van Harenstraat 47  
9076 BT St.-Annaparochie

**Betreft:** *Inspraakreactie Concept ontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie*

Geacht college,

In uw schrijven van 16 december 2014 stelt u een ieder in gelegenheid te reageren op het *Concept ontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie*. Van deze gelegenheid maken wij graag gebruik en bieden u onze inspraakreactie in de bijlage aan.

Hoogachtend,  
Namens Buurtcomité Ulbe van Houtenterrein

A. Fennema

W.C. Sinnema

**Bijlage:** *Inspraakreactie Buurtcomité*

## **Bijlage – Inspraakreactie *Buurtcomité Ulbe van Houtenterrein***

Correspondentieadres:  
Beuckelaerstraat 36  
9076 AZ St.-Annaparochie

### **BETREFT:**

**GEMEENTE HET BILDT CODE 140503/ 12-12-2014**

**CONCEPT ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE - ULBE VAN  
HOUTENLOCATIE**

**Inspraakreactie (per hoofdstuk / paragraaf):**

### **1. Inleiding**

#### **1.1. Aanleiding**

1. De structuurvisie verwijst voor de verplaatsing van de Aldi-supermarkt naar de Kansenskaart. De inleiding vermeldt niet dat de Kansenskaart is opgezet om de losse locatie-noord/Beuckelaerstraat buiten het kernwinkelgebied te promoten en de zuidkant/Warmoesstraat van het centrumgebied door de komst van het woon-zorgcomplex te bevrozen.
2. De structuurvisie verwijst naar het Planologisch haalbaarheidsonderzoek. De inleiding vermeldt niet, zo blijkt uit de inhoud van het onderzoek, dat het hier slechts een ruimtelijke verkenning betreft van de herinrichting van het plangebied. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van een supermarkt op de Ulbe van Houten locatie. Hier herhaalt de geschiedenis zich met het bestemmingsplan Woonzorgcomplex, dat na twee negatieve uitspraken van de Raad van State alleen door het uitkopen van het belang van de supermarkt door partijen kon worden gerealiseerd.
3. Het heeft er alle schijn van dat de gemeenteraad op 13 september 2012 met de structuurvisie heeft ingestemd zonder een haalbaarheidsonderzoek naar de bestemmingsmogelijkheden van de Ulbe van Houtenlocatie. Het overleg ex artikel 3.1.1. Bro dient over deze besluitvorming geïnformeerd te zijn alvorens advies uit te brengen.
4. De ondernemersvereniging heeft ingestemd met een plan waarin de supermarkt in de hoek van Loonstraat en de Kempnaerstraat was gesitueerd en verwierpen het voorliggende plan met een zelfstandige locatie aan de Beuckelaerstraat. Waarom is afgezien van het uitbreiden van de centrumfunctie aan de noordzijde?

5. De locatiestudie heeft als doel de haalbaarheid van de locatie Ulbe van Houten nader te onderbouwen. De locatiestudie is geen onderzoek naar alternatieve locaties binnen het kernwinkelgebied of er direct er tegenaan.
6. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling van een supermarkt omgeven door woongebieden is niet aangetoond. Er is geen sprake van een verplaatsing van de locatie detailhandel met supermarkt aan de Beuckelaerstraat binnen het kernwinkelgebied, maar er is sprake van uitplaatsing naar een nieuwe locatie aan de Beuckelaerstraat buiten het kernwinkelgebied.
7. Vermeld is niet dat na de vaststelling van het plangebied Ulbe van Houtenlocatie door de gemeenteraad op 19 december 2013 ook het plangebied van de huidige locatie van de Aldi in het bestemmingsplan is opgenomen.

## **1.2. Plangebied**

8. Tekst in het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met:  
In het bestemmingsplan is tevens het plangebied van het perceel van de huidige ALDI supermarkt aan de Beuckelaerstraat 29 opgenomen.

## **1.3. Geldende regeling**

9. Tekst in het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met:  
De omgeving van het plangebied van het Ulbe van Houtenterrein bestaat uit rustige woonwijken met de bestemming wonen.
10. In welke plaatsen in plattelandsgebied zijn er voorbeelden van een supermarkt omgeven door rustige woonwijken en straten?

## 2. BESCHRIJVING INITIATIEF EN PLANUITGANGSPUNTEN

De huidige situatie en de boogde ontwikkelingen zijn beschreven in de locatiestudie in bijlage 1.

11. **Tekst in het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met onderstaande beschrijving (zie grijze kader) van de huidige situatie en beoogde situatie beschreven op pagina 3 en 4 in de locatiestudie:**

### **Aldi**

De Aldi aan de Beuckelaerstraat (figuur 3) voldoet niet meer aan de eisen van de moderne consument. Deze verwacht een ruime winkel met brede gangpaden, een ruim assortiment en voldoende parkeerplaatsen voor de deur. Dit is op de huidige plek niet mogelijk, waardoor deze geen duurzame supermarktlocatie meer is. De verzorgingsfunctie voor St.-Annaparochie van de discountsupermarkt staat dan ook onder druk. Aldi wil echter graag in de gemeente het Bildt gevestigd blijven en is daarom op zoek gegaan naar mogelijkheden om te komen tot een volwaardige hedendaagse discountsupermarkt.



*Figuur 3. Vooraanzicht huidige vestiging Aldi, Beuckelaerstraat (Bron: Google streetview)*

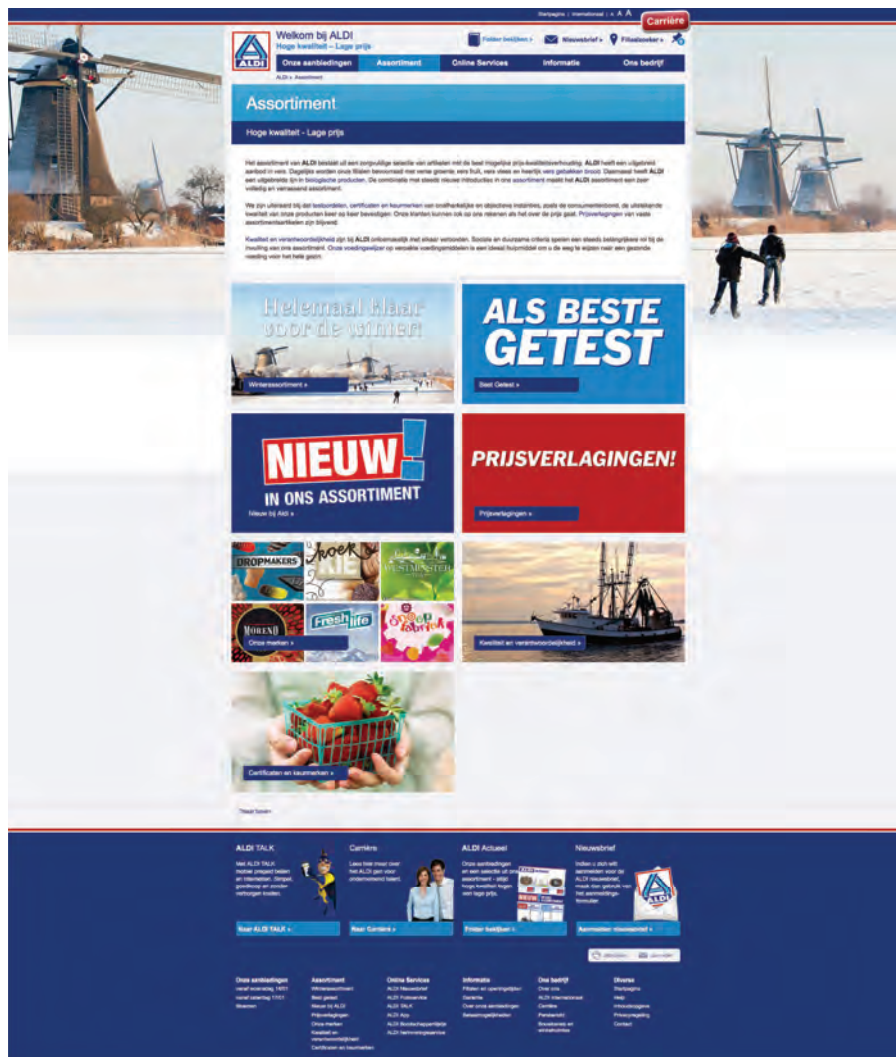
### **Omvang en uitstraling winkel**

De winkel van Aldi in St.-Annaparochie heeft een oppervlak van 450 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo: uitsluitend het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel). Net als bij de overige supermarkten, wensen ook de bezoekers van Aldi meer service en comfort in de winkel.

12. Kader toevoegen in bestemmingsplan na tekst uit locatiestudie benoemd bij punt 11:

Het assortiment van **ALDI** bestaat uit een zorgvuldige selectie van artikelen met de best mogelijke prijs-kwaliteitsverhouding. **ALDI** heeft een uitgebreid aanbod in vers. Dagelijks worden onze filialen bevoorrad met verse groente, vers fruit, vers vlees en heerlijk vers gebakken brood. Daarnaast heeft **ALDI** een uitgebreide lijn in biologische producten. De combinatie met steeds nieuwe introducties in ons assortiment maakt het **ALDI** assortiment een zeer volledig en verrassend assortiment.

BRON: website ALDI.nl - [www.aldi.nl/aldi\\_assortiment\\_7.html](http://www.aldi.nl/aldi_assortiment_7.html)



13. **Tekst in het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met onderstaande beschrijving (zie grijze kader) van de huidige situatie en beoogde situatie beschreven op pagina 4 in de locatiestudie:**

Om hieraan tegemoet te komen – en de concurrentie bij te blijven – wordt door Aldi weliswaar de typische discountopstelling (verkoop van producten vanuit dozen) grotendeels behouden, maar worden tevens de gangpaden breder, de schappen ruimer en in beperkte mate het assortiment met verse en gekoelde producten uitgebreid. Voor deze zaken is een groter vloeroppervlak benodigd.

14. **Toevoegen in bestemmingsplan na tekst benoemd bij punt 0:**

Een volwaardige hedendaagse discountsupermarkt met een versafdeling waarmee Lidl scoort – zie tabel – onderscheidt zich niet langer van een full-service supermarkt.

#### **Marktaandeel 2007-2012 Nielsen**

Formule	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aldi	8.9	8.5	8.3	7.9	7.9	7.6
Lidl	4.0	4.8	5.4	5.6	6.7	7.5

BRON: Distrifood



Website ALDI.nl

15. **Tekst in het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met onderstaande beschrijving (zie grijze kader) van de huidige situatie en beoogde situatie beschreven op pagina 4 in de locatiestudie:**

Aldi voert een landelijk formulebeleid, waarbij ieder filiaal hetzelfde assortiment heeft, ondanks dat er grotere en kleinere filialen zijn. Momenteel streeft Aldi ernaar alle filialen te vergroten naar een vaste

maatvoering van circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo om aan de wensen van de hedendaagse consument tegemoet te komen.

Een deel van de huidige locaties van Aldi is te klein voor het inpassen van de landelijke formule. Aldi wil daarom verouderde winkels aanpassen en vergroten of – als dat niet mogelijk is – sluiten en vervangen door grotere filialen.

Aldi wenst in St.-Annaparochie de huidige supermarktruimte van 450 m<sup>2</sup> wvo te vergroten naar circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Deze groei is in de eerste plaats gericht op het bieden van het extra comfort aan de klanten. Groei op de huidige locatie is fysiek niet mogelijk en daarbij zouden de (onderstaande) knelpunten blijven bestaan, daarom wenst Aldi te verplaatsen. Bij verplaatsing naar een goed bereikbare locatie met voldoende parkeerplaatsen is het voor Aldi mogelijk het verzorgingsgebied (zie figuur 6) beter te bedienen.

16. Toevoegen in bestemmingsplan na tekst benoemd bij punt 15:

De beoogde ontwikkeling verstoort de concurrentieverhoudingen tussen drie supermarkten binnen het kernwinkelgebied. De vestiging van ALDI op het Ulbe van Houtenterrein gaat tegen lagere investeringskosten dan de andere twee supermarkten hebben in het bebouwde kernwinkelgebied.

Ten tweede werkt het plan met twee soorten supermarkten, waardoor de beoogde vestiging van ALDI aan minder stringente ruimtelijke eisen is gebonden. Ten derde krijgt het parkeerterrein een openbaar karakter waardoor het “eigen parkeerterrein” niet meetelt in de milieuzonering.

17. **Tekst in het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met onderstaande beschrijving (zie grijze kader) van de huidige situatie en beoogde situatie beschreven op pagina 4 in de locatiestudie:**

**Parkeren en laden en lossen**

Omdat de consument uit de hele regio regelmatig de boodschappen doet bij Aldi – en dan vrijwel altijd met auto – wenst deze te beschikken over een goed bereikbare discountsupermarkt met ruim parkeren voor de deur. De huidige Aldi aan de Beuckelaerstraat kan niet aan deze wensen voldoen, omdat er in de directe omgeving te weinig parkeerplaatsen zijn. Ook heeft de bevoorrading onveilige verkeerssituaties tot gevolg, omdat de vrachtwagens op een onoverzichtelijk punt moeten manoeuvreren.

Einde van de beschrijving van de huidige en beoogde situatie overgenomen uit het locatiestudie en de toevoegingen aan deze beschrijving.

18. Toevoegen in bestemmingsplan na tekst benoemd bij punt 17:

Uit het koopstromenonderzoek 2007 blijkt dat het inkomensniveau van de provincie Fryslân achter blijft bij het gemiddelde inkomen van geheel Nederland. Het inkomensniveau van Fryslân ligt ongeveer 9% onder het Nederlands gemiddelde. Het inkomensniveau van het Bildt (per hoofd van de bevolking) ligt 5% onder het Fries gemiddelde.

Het totale winkelvloeroppervlak van St.-Annaparochie van de sector food bedraagt ruim 3.800m<sup>2</sup>. Het winkelvloeroppervlak food ligt hoger dan in andere kernen van deze omvang. Gemiddeld is 1.800 m<sup>2</sup> aan levensmiddelen aanwezig. De *koopkrachtbinding* voor St.-Annaparochie in de dagelijkse sector bedraagt 95%. Dit ligt iets hoger dan gemiddeld in plaatsen van deze omvang (85% - BRON: Bolt). Gezien het aanbod in de foodsector is dit niet verrassend.

Van de totale bestedingen in de dagelijkse sector in St.-Annaparochie komt 44% uit St.-Annaparochie zelf. Dit betekent dat maar liefst 56% van de bestedingen van buiten de eigen kern komt, waarvan 30% uit de rest van de gemeente. In vergelijking met andere kernen van deze omvang ligt dit percentage heel hoog. Gemiddeld ligt bij vergelijkbare kernen het aandeel bestedingen van buiten de kern op 24% (BRON: Bolt).

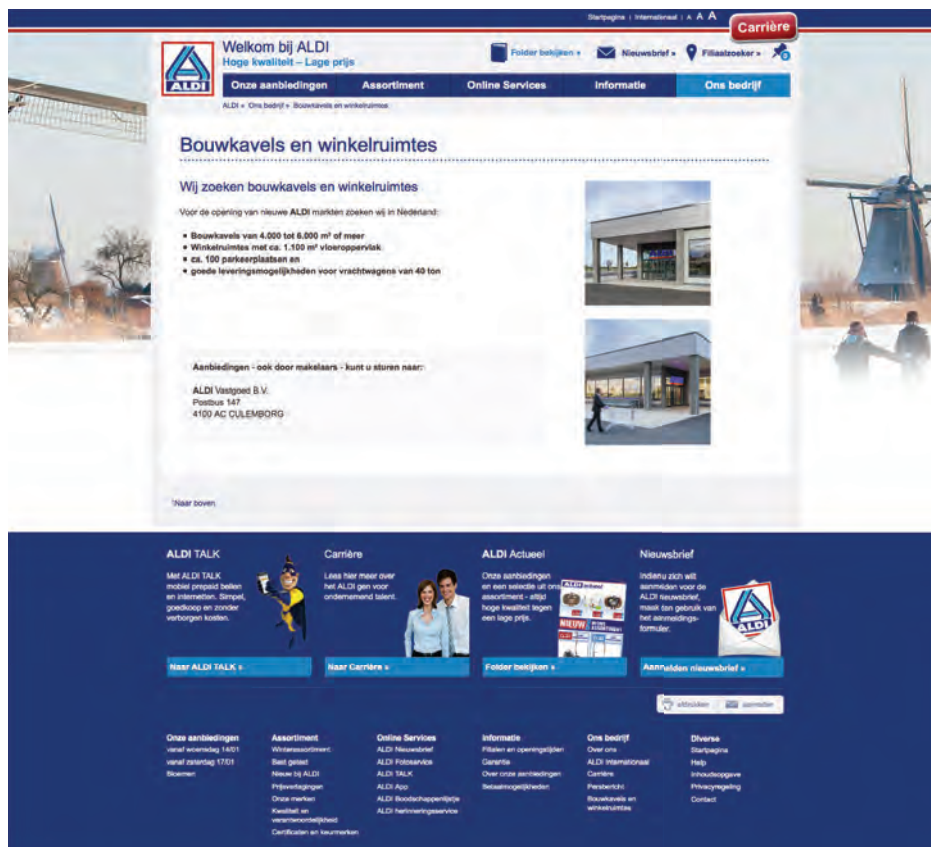
Mede dankzij het feit dat St.-Annaparochie de hoofdkern is van de gemeente, is St.-Annaparochie in staat relatief veel mensen van buiten de plaats naar St.-Annaparochie te halen voor de dagelijkse boodschappen. Het ruime aanbod speelt hierin deels een rol.



19. De bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn afgestemd op de wensen van ALDI, te weten:

- Bouwkavels van 4.000 tot 6.000 m<sup>2</sup> of meer
- Winkelruimtes met ca. 1.100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak
- ca. 100 parkeerplaatsen en
- goede leveringsmogelijkheden voor vrachtwagens van 40 ton

BRON: website ALDI.nl - [www.aldi.nl/bouwgronden\\_winkelruimtes.html](http://www.aldi.nl/bouwgronden_winkelruimtes.html)



20. Het vrij strikt vastleggen van de bestemmingsvlak en bouwplannen is mogelijk omdat aan de eisen van de ALDI bouwformule en uitstraling wordt voldaan. De goede milieuzonering richting de (nieuwe) woningen is daaraan ondergeschikt.

21. Het fingerende bestemmingplan voor het kernwinkelgebied kent alleen een supermarkt en geen discountsupermarkt. Dit verschil verstoort niet alleen een faire mededingen, maar berust ook op verouderde klantenprofielen van de opgewaardeerde ALDI-vestigingen, met name in de gemeenten aan de Waddenkust met de laagste gemiddelde inkomens van het land. Door het teruglopend marktaandeel heeft ALDI haar formule aangepast en heeft haar eigen merken assortiment sterk verbreed (van 600 naar 900 artikelen), met recent de toevoeging van A-merken. De motivering van de afwijking van de huidige bestemming van supermarkt ontbreekt.

22. Het aantal van 74 parkeerplaatsen wijkt sterk af van de normatieve parkeerbehoefte van 100 plaatsen die ALDI voor de opgevaardeerde supermarkt nodig heeft. Tot welke piekbelasting dit leidt in de woonwijken is buiten het onderzoek gelaten.
23. In de locatiestudie is gerekend met de verouderde klantgegevens van een discount-supermarkt, die bovendien niet zullen verschillen van een gewone supermarkt.
24. Welke inspanningen heeft ALDI of de gemeente gedaan om een vestiging in het huidige centrumgebied of direct aansluitend te realiseren, bijvoorbeeld op de locaties aan de Van Harenstraat/Van Loonstraat waar voorheen Ter Stal was gevestigd of aan de Warmoesstraat waar Eetcafe Jimmy Paradijs is gevestigd en waar voorheen dierenspecialzaak Tobymax was gevestigd?

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.2. Provinciaal beleid**

25. Het plangebied sluit niet direct aan op het kernwinkelgebied. Daarentegen wordt de supermarkt aan alle zijden ingesloten door de bestemming wonen. De detailhandel in het plangebied ligt geïsoleerd buiten het kernwinkelgebied. Het provinciaal beleid kent binnen de detailhandel alleen een supermarkt en geen discountsupermarkt.  
De voorgestelde ontwikkeling past dus niet binnen de kaders van de verordening.

#### **3.3. Gemeentelijk beleid**

26. De Structuurvisie is een gewenste invulling van de Ulbe van Houten locatie met een supermarkt omdat de gemeente voor een derde van de locatie financiële dekking moest vinden. De ruimtelijke inpassing is hieraan ondergeschikt gemaakt, wat blijkt uit het feit dat wel een haalbaarheidsonderzoek in de structuurvisie is vermeld maar niet is uitgevoerd, zonder dit in het raadsvoorstel te melden. Het plan is in overeenstemming gebracht met de structuurvisie

#### **Welstandsnota**

27. De voorgestelde ontwikkeling van een supermarkt past niet in het welstandgebied met de bestemming wonen. Nieuwe criteria voor de inpassing van een supermarkt in woongebieden brengt allereerst schade toe aan de aanwezige woonfunctie en maakt vervolgens inbreuk op het

vertrouwensbeginsel. Tenslotte dreigt hier het passend maken van de welstandcriteria.

#### **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

##### **4.1. Milieuzonering**

28. Het plangebied is omgeven door rustige woonwijken en straten. De omgeving van het plangebied kan daarom niet als een 'gemengd gebied' worden aangemerkt. Het akoestisch onderzoek voldoet niet aan:

- de rustige woongebieden en straten in de omgeving en
- de locatie van een supermarkt.

29. Het parkeerterrein in eigendom van ALDI is ingericht als onderdeel van de supermarkt met een ingang en uitgang op de openbare weg. Deze inrichting heeft geen enkel kenmerk van een openbaar karakter. Het openbare karakter heeft kennelijk de bedoeling de milieuzonering voor de bestaande woningen aan de Beuckelaerstraat gunstiger voor te stellen.

30. Als het parkeerterrein geen predicaat "Alleen ALDI bezoekers" krijgt, wanneer gaat de gemeente dan de onderhoudskosten van het parkeerterrein voor haar rekening nemen?

##### **4.2. Wegverkeersgeluid**

31. In tabel 2.2 van het akoestisch onderzoek zijn de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde weergegeven voor nieuwe woningen. Niet is vermeld welke grenswaarden voor de bestaande woningen gelden i.c. volgens de indicatieve SRM I-berekening.

32. Voor de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting van de 30 km/h wegen (woonwijken) wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezonde wegen (Van Harenstraat), ondanks het feit dat iedereen weet dat het verkeer op de Van Harenstraat niet te vergelijken is met het ontsluitingsverkeer in een woonwijk.

## **5. JURIDISCHE REGELING**

### **5.1. Algemeen**

33. Het bestemmingsplan voldoet niet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **5.2. Toelichting op de bestemmingen**

#### **Detailhandel - Discountsupermarkt**

34. De bestemming discountsupermarkt in de plaats van supermarkt is naast de geplaatste kanttekeningen een gelegenheidsbestemming, die in het bestemmingsplan St.-Annaparochie niet voorkomt.

#### **Verkeer - Parkeren**

35. De eigen bestemming van het parkeerterrein is naast geplaatste kanttekeningen een gelegenheidsbestemming, die in het bestemmingsplan St.- Annaparochie niet voorkomt.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.3. Grondexploitatie**

36. Het plan vermeld niet wanneer de vrijwillige exploitatieovereenkomst voor de nieuwe locatie tussen de gemeente en Aldi is gesloten. Ook zijn de eventuele afspraken buiten of afwijkend van de limitatieve lijst van de Bro niet in het plan vermeld.
37. Om te kunnen beoordelen welk (concurrentie)voordeel ALDI door de medewerking van de gemeente buiten het centrumgebied krijgt, dient het plan in ieder geval de vierkante meterprijs van het perceel van ALDI te vermelden. Ook dient het plan duidelijk de verdeelsleutel te vermelden van de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte en daarop rustende (mogelijke) ISV-3 subsidie.

Dirk en Aly Sijbesma  
de Kempenaerstraat 19  
9076 AV St. Annaparochie  
d.a.sijbesma@gmail.com  
0610952575 / 0620166652

gemeente het Bildt						
Ingek.		14 JAN. 2015			no. 27	
WO	WE	BuZa	ONW	WZ	M	Staf
X						

Aan de Gemeente Het Bildt  
t.a.v. College Burgemeester & Wethouders  
van Harenstraat 47  
9076 BT St. Annaparochie

Bezwaar tegen concept ontwerp bestemmingsplan  
St. Annaparochie - Ulbe van Houtenlocatie.

St. Annaparochie, 7 januari 2015

Geacht College Burgemeester & Wethouders.

Middels deze brief, maken wij bezwaar tegen het  
concept ontwerp bestemmingsplan Ulbe van Houtenlocatie  
van 18 december 2014. j.l.

Mijn bezwaar baseer ik op de volgende gronden.

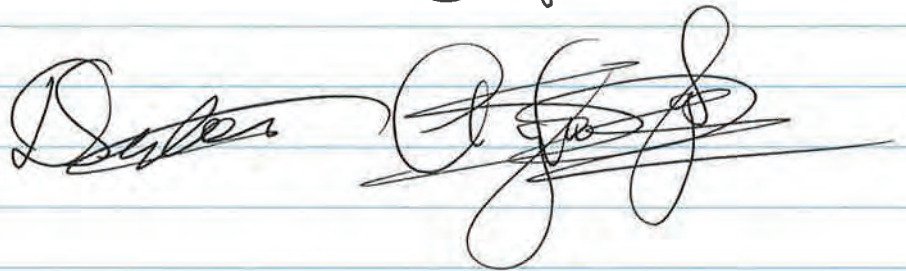
- 1) Onze jaren bo woning is onverkoopt door dit plan
- 2) Vernietiging van woon en leefklimaat
- 3) Komende jaren als enige bewoners leven  
aan de rand van een hele grote bouwput.
- 4) Plaatsen van een discount supermarkt in een  
oude dorpskern. En realiseren van parkeerplaats  
voor 20 auto's op de hoek van onze straat

- 5) Onze jaren bo woning, inklemmen tussen 32 nieuwbouw huurwoningen waar nog geen ontwerp van bekend is, en gefaseerd over jaren gebouwd zullen worden
- b) Al het groen zal totaal verdwijnen voor en achter onze woning

Wij zijn van mening dat dit besluit zo niet genomen kan worden, de situatie die geschetst wordt, is voor ons onacceptabel!

Met vriendelijke groet,

Dirk en Aly Sijbesma - van Dijk

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Dirk' and the one on the right is 'Aly Sijbesma - van Dijk'. Both are written in a cursive, flowing style.