

GEMEENTE HET BILDT

BESTEMMINGSPLAN

ST. ANNAPAROCHIE UILBE VAN HOUTENLOCATIE



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

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

CODE 140503/ 26-05-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING INITIATIEF EN PLANUITGANGSPUNTEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Locatieonderzoek	6
2. 3. Initiatief en planuitgangspunten	9
2. 4. Verkeerskundig onderzoek	12
3. BELEIDSKADER	13
3. 1. Rijksbeleid	13
3. 2. Provinciaal beleid	16
3. 3. Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4. 1. Milieuzonering	20
4. 2. Wegverkeersgeluid	23
4. 3. Water	24
4. 4. Bodem	24
4. 5. Cultuurhistorie	24
4. 6. Ecologie	25
4. 7. Externe veiligheid	27
4. 8. Luchtkwaliteit	28
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	29
4. 10. Vormvrije MER-beoordeling	30
5. JURIDISCHE REGELING	31
5. 1. Algemeen	31
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	31
6. UITVOERBAARHEID	33
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	33
6. 3. Grondexploitatie	33

BIJLAGEN

Bijlage 1	Verkeerskundig onderzoek
Bijlage 2	Behoeftedonderzoek
Bijlage 3	Beeldkwaliteitskader
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid en verkeerstellingen
Bijlage 6	Wateradvies
Bijlage 7	Ecologische onderzoeken
Bijlage 8	Reactienota overleg en inspraak
Bijlage 9	Notitie juridisch-planologische mogelijkheden huidige Aldi locatie
Bijlage 10	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Al enige tijd is de gemeente het Bildt bezig met plannen voor de herinvulling van de Ulbe van Houtenlocatie in St.-Annaparochie. Deze locatie is opgenomen in de op 13 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie 'St.-Annaparochie'. Door de verplaatsing van de CSG Ulbe van Houten naar de nieuwe campuslocatie in het dorp komt er ruimte vrij voor herinvulling. De herinvulling bestaat enerzijds uit een verplaatsing van de Aldi-supermarkt naar de Ulbe van Houtenlocatie. Anderzijds heeft de herinvulling betrekking op enkele omliggende woningen die gesloopt en herbouwd zullen worden om een kwaliteitsverbetering van het woningaanbod te realiseren. Ook een deel van de op het nieuwe campus-terrein in het dorp gesloopte woningen zullen op de Ulbe van Houtenlocatie teruggebouwd worden.

Recentelijk heeft de gemeente een locatiestudie opgesteld waarin de plannen voor de Ulbe van Houtenlocatie onderzocht zijn en vergeleken zijn met andere potentiële locaties. Deze locatiestudie is verwerkt in deze toelichting en vormt een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. In de locatiestudie is verwoord dat de gewenste situatie niet op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is, maar dat de boogde ontwikkeling op de Ulbe van Houtenlocatie uitvoerbaar is. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, dat het juridisch-planologisch kader vormt voor de ontwikkelingen op de Ulbe van Houtenlocatie. Het bestemmingsplan is na de locatiestudie een verdere stap in het proces tot herontwikkeling. Ten opzichte van de locatiestudie is het project verder geoptimaliseerd.

Deze toelichting geeft met name een uitleg van de juridisch-planologische regeling en de keuzes die zijn gemaakt in het optimalisatieproces van het project. De volgende paragraaf gaat nader op het plangebied in.

1. 2. Plangebied

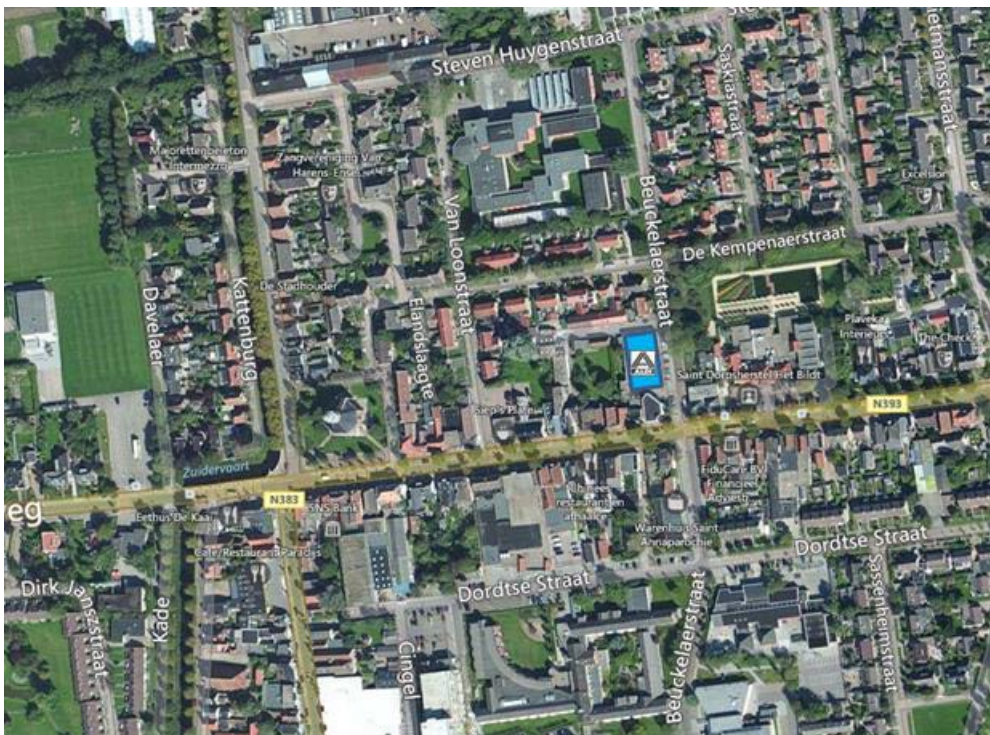
Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het noordoostelijk kwadrant van St.-Annaparochie, ten noorden van de N393. De Ulbe van Houtenlocatie wordt begrensd door De Kempenaerstraat, de Van Loonstraat, de Steven Huygenstraat en de Beuckelaerstraat. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF EN PLANUITGANGSPUNTEN

2. 1. Huidige situatie

Verplaatsing CSG Ulbe van Houten

Ten zuidwesten van het centrum van St.-Annaparochie, tussen de Hartman Sanesstraat en de Kade, is recent een schoolcampus gerealiseerd. Hiervoor is 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit gebied zijn meerdere scholen ondergebracht, waaronder de CSG Ulbe van Houten, tot voor kort nog gelegen aan de Steven Huygenstraat 4. De Ulbe van Houtenlocatie is hierdoor vrij gekomen voor nieuwe ontwikkelingen. In het gebied van de schoolcampus zijn 55 verouderde woningen van Wonen Noordwest Friesland gesloopt. Wonen Noordwest Friesland zal deze woningen deels vervangen door nieuwe woningen. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat deze in de kern van St.-Annaparochie teruggebouwd kunnen worden. Door het vertrek van de school op de Ulbe van Houtenlocatie ontstaat er hier ruimte voor.



Figuur 2. Ligging Aldi op luchtfoto St.-Annaparochie (bron: Bing maps)

Verplaatsing Aldi

Daarnaast voldoet de Aldi aan de Beuckelaerstraat 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 plek 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 m² 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. 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.

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 m² 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 m² wvo te vergroten naar circa 1.000 m² 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 beter te bedienen.

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.

Huidige supermarkt kan discountfunctie niet waarmaken

Discounters verkopen een specifiek assortiment met hoofdzakelijk eigen merken tegen de allerlaagste prijzen. Vergeleken met reguliere fullservice-supermarkten is het assortiment klein; nog geen 1.000 afzonderlijke producten tegenover gemiddeld 15.000 afzonderlijke producten in een reguliere fullservice-supermarkt. De specifieke functie van discountsupermarkten voor de consument blijkt uit gemeten consumentengedrag. De Nederlandse consument bezoekt per maand namelijk gemiddeld 2,9 verschillende supermarkten (Deloitte, 2013), namelijk:

- De primaire supermarkt vaak meerdere keren per week en dan vooral voor de grote week/weekendboodschappen. De primaire supermarkten van consumenten in St.-Annaparochie zijn de reguliere fullservice-supermarkten (Albert Heijn en Poiesz). Deze supermarkten kenmerken zich door een breed en diep productaanbod in alle prijsklassen en met een ruim en divers versaanbod. De formule, de omvang, maar vooral de nabijheid van de supermarkt zijn van belang voor de consument in de overweging welke zij als primaire supermarkt zien;
- Veel consumenten bezoeken regelmatig een secundaire supermarkt. Vaak betreft dit een discounter, zoals Aldi, die zij eenmaal in de week/twee weken bezoeken voor specifieke discountaankopen. Afstand is een minder belangrijk criterium bij de keuze voor een discountsupermarkt, omdat consumenten deze minder frequent bezoeken en doorgaans specifieke producten 'in bulk' aanschaffen. Door deze functie voor de consument is bereikbaarheid met de auto juist van groot belang;
- Een aantal consumenten bezoekt enkele keren per maand nog een tertiaire supermarkt, bijvoorbeeld voor specifieke aanbiedingen of tijdens woon-werk verkeer.

Conclusie aanleiding verplaatsing Aldi en herinvulling Ulbe van Houtenlocatie

Door het vrijkomen van de Ulbe van Houtenlocatie ontstaat er ruimte voor de invulling van de locatie met woningen en een supermarkt.

Consumenten in de gemeente het Bildt schaffen doorgaans de meeste boodschappen aan bij de reguliere fullservice-supermarkten. Laagfrequent bezoeken consumenten Aldi voor specifieke discountaankopen, al dan niet in bulk. De Aldi heeft daarom een functie voor inwoners van de gehele regio (zie figuur 7 voor de globale regio). Deze functie kan de discounter op de huidige locatie niet waarmaken, door het gebrek aan parkeerplaatsen en de krappe winkel (te weinig voorraad in het schap).

Tevens hebben de gemeente en de woningstichting een volkshuisvestelijke taak om voor de gesloopte woningen op het nieuwe campusterrein in St.-Annaparochie mogelijkheden te bieden.

2. 2. Locatieonderzoek

De uitbreiding en modernisering van de Aldi-supermarkt op de huidige locatie is gezien het voorgaande geen mogelijkheid: de ruimtelijke beperkingen blijven immers. Daarom wordt voor behoud van de discountfunctie van Aldi voor het Bildt al langere tijd gezocht naar alternatieven voor vestiging in St.-Annaparochie, omdat dit de regionale verzorgingskern is met een goede bereikbaarheid voor de inwoners van de gemeente het Bildt en van de omgeving. Omdat de supermarkt een veel grotere invloed heeft op de omgeving dan de beoogde woningen (en de beoogde woningen in beginsel in het gehele woongebied van het dorp inpasbaar zijn) gaat deze paragraaf alleen in op de supermarkt.

Locatie met optimale bereikbaarheid gewenst

In het voorgaande is geconcludeerd dat Aldi de secundaire supermarkt van consumenten is. Zij bezoeken de discounter doelgericht, in een lagere frequentie en vrijwel altijd per auto. Het aandeel fietsbezoekers is laag. Bezoekers zijn afkomstig uit een groter gebied, daarom stelt Aldi voor nieuwe vestigingen hoge eisen aan de bereikbaarheid.

Hoewel het wenselijk is detailhandel in het kernwinkelgebied van de kern te vestigen, beschikt het kernwinkelgebied van St.-Annaparochie niet over locaties met voldoende toekomstperspectief voor Aldi. Deze voldoen niet aan de eisen ten aanzien van oppervlakte, bereikbaarheid en ontsluiting en locaties van voldoende grootte (fysieke ruimte voor de realisatie van een gebouw van maximaal 1.475 m² bvo met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) zijn niet beschikbaar (te maken). Zie hiervoor ook de alternatievenafweging hierna.

Alternatieven

In de zoektocht om de discountvoorziening voor St.-Annaparochie te behouden, zijn naast de Ulbe van Houtenlocatie de drie locaties afgewogen die zijn weergegeven in figuur 4. De locaties 1 en 3 zijn gekozen, omdat deze passen binnen het gemeentelijk beleidsuitgangspunt van een zo compact mogelijk kernwinkelgebied, zoals opgenomen in de structuurvisie. In verband met de beoogde fusie van de gemeente bestaat voor locatie 1 een reële mogelijkheid dat deze beschikbaar komt. Locatie 2 is meegenomen, omdat deze vanwege de bedrijfsfunctie een potentiële herstructureringslocatie is.

- *Locatie gemeentehuis (1)*. Het perceel van het huidige gemeentehuis komt mogelijk beschikbaar bij een toekomstige gemeentelijke herindeling. De locatie biedt voldoende ruimte voor inpassing van de beoogde supermarktontwikkeling met bijbehorend parkeren. De locatie ligt op korte afstand van het kernwinkelgebied. Het beschikbaar komen van de locatie is echter zeer onzeker. Dit is afhankelijk van de planning van de gemeentelijke herindeling, de toekomstige besluitvorming omtrent de huisvesting en van de plannen met de locatie die pas later ontwikkeld worden. De onzekerheid maakt dat locatie afvalt als mogelijkheid om de beoogde ontwikkeling in te passen;

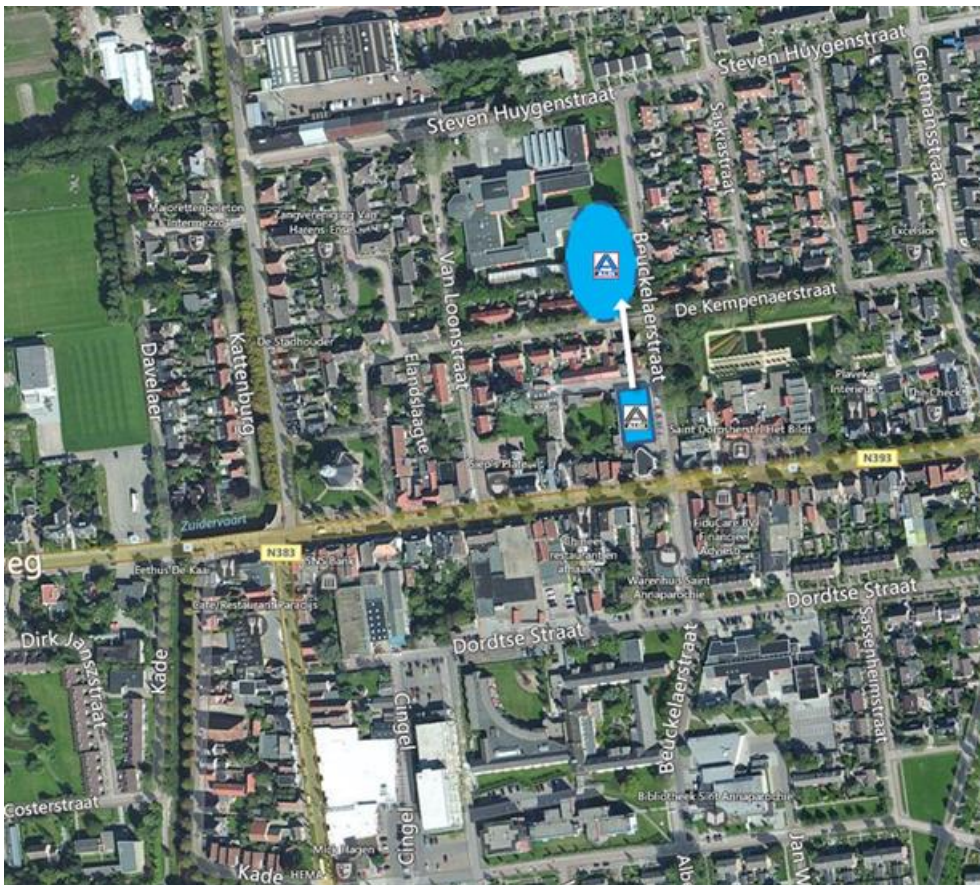
- *Locatie garage (hoek Van Burmaniastraat - Stadhoudersweg) (2).* Op deze locatie is momenteel een garagebedrijf gevestigd en een strook met diverse bedrijven (en grondeigenaren) aan de Steven Huygenstraat. Het perceel biedt voldoende ruimte voor inpassing van de beoogde ontwikkeling. Deze locatie ligt echter op grotere afstand van het centrum- en kernwinkelgebied, waardoor er minder sprake is van versterking tussen het kernwinkelgebied en deze meer losstaande locatie. Dit maakt de locatie voor een supermarkt minder aantrekkelijk. Ook is de beschikbaarheid van de locatie (op korte termijn) onzeker, mede door het grote aantal grondeigenaren;
- *Leegstand in het kernwinkelgebied (3).* Momenteel staan verschillende panden in het centrumgebied leeg. Aan de Van Harenstraat 20 bevindt zich de grootste potentieel beschikbare winkelunit, dit pand staat momenteel niet leeg. Deze heeft een oppervlak van circa 850 m² wvo (= 1.050 m² bvo), wat te klein is voor de beoogde opzet van Aldi. Verder is de lengte-breedteverhouding anders dan Aldi wenst (te smal pand). Dit maakt de locatie ongeschikt voor inpassing van een volwaardige vestiging van Aldi. De parkeersituatie is matig, want de parkeerruimte aan de achterzijde (Dordtsestraat, Cingel) is beperkt en wordt reeds intensief gebruikt door de omliggende functies.



Figuur 4. Alternatieve locaties (bron: Bing maps)

Locatie Ulbe van Houten

De beoogde locatie, die iets ten noorden van de huidige Aldi-vestiging aan de Beuckelaerstraat ligt (figuur 5), bevindt zich deels binnen het centrumgebied, zoals dat is aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie, en is een prima locatie voor een functie zoals Aldi: nog steeds goed bereikbaar en op korte afstand van de belangrijkste doorgaande route (N393 en N383) gelegen, maar biedt, in tegenstelling tot de huidige locatie, voldoende ruimte voor parkeren, bevoorrading en de gewenste winkeloppervlakte. Ook een combinatie met woningen is hier goed inpasbaar. Daarbij blijft met de geografische ligging van de locatie zowel een goede bereikbaarheid vanuit geheel St.-Annaparochie mogelijk als een goede bereikbaarheid voor consumenten uit de regio. Tot slot wordt het beoogde gebied geheel herontwikkeld, waarbij de mogelijkheid aanwezig is om optimaal rekening te houden met de vestiging van de supermarkt.



Figuur 5. Beoogde ontwikkeling (bron: Bing maps)

Locatievergelijking

De locaties zijn in de locatiestudie op verschillende aspecten met elkaar vergeleken. Voor de verkeerskundige aspecten zijn de locaties wat betreft bereikbaarheid en verkeersontwikkeling, verkeersveiligheid en parkeren met elkaar vergeleken. Op basis van de verkeerskundige afweging komt de locatie Ulbe van Houten het beste naar voren.

De locaties zijn ook wat betreft planologie en beleid met elkaar vergeleken. Voor planologie geldt dat er voor alle locaties een nieuw juridisch-planologisch kader vastgesteld moet worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin wat betreft de Ulbe van Houtenlocatie. In relatie tot het beleid heeft de Ulbe van Houtenlocatie de voorkeur omdat in de structuurvisie voor St.-Annaparochie de Ulbe van Houtenlocatie specifiek aangegeven is als nieuwe locatie voor een supermarkt.

De locaties zijn ook voor de milieu- en omgevingsaspecten (milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, ecologie, bodem, water en leidingen) met elkaar vergeleken. Ook vanuit deze aspecten geniet de Ulbe van Houtenlocatie de voorkeur. De milieu- en omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.

2. 3. Initiatief en planuitgangspunten

De nieuwe Aldi supermarkt en het parkeerterrein worden aan de (zuid)oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Het overige deel van de Ulbe van Houtenlocatie wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Het stedenbouwkundig ontwerp (zie figuur 6) is een nadere uitwerking van het concept uit de locatiestudie, waarbij de nadere uitwerking die heeft plaatsgevonden voornamelijk ligt op het vlak van de inrichting van de openbare ruimte. Hierna volgt een motivering van het stedenbouwkundig ontwerp.

De bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn afgestemd op de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp.



Figuur 6. Stedenbouwkundig ontwerp

Door het vervangen van het schoolgebouw door woningen en een supermarkt zullen het ruimtegebruik en de beleving van de locatie een grote verandering ondergaan.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een opzet met grondgebonden woningen en een supermarkt met parkeerterrein. In de opzet is gestreefd naar eenzijdige oriëntatie op de openbare ruimte rondom de locatie. Dit betekent dat de woningen met de voorzijde naar zowel de Steven Huygenstraat, de Beuckelaerstraat als de De Kempenaerstraat staan. Zo ontstaat naar de bestaande woningen in de omgeving een representatieve uitstraling.

In hoofdzaak is de stedenbouwkundige opzet voor de locatie opgebouwd uit twee bouwblokken. In een groter bouwblok aan de noordzijde wordt de supermarkt opgenomen. Een kleiner bouwblok met patiowoningen aan de zuidzijde waarvoor behoudens de vrijstaande woning de woningen aan de De Kempenaarstraat zullen moeten wijken. Op de plek van de 2 twee-onder-kapwoningen is het belangrijk ruimte vrij te maken om de supermarkt en het parkeerplein zo dicht mogelijk bij het centrum te situeren.

De (entree van) de supermarkt ligt in het zicht vanaf de route uit de Van Harenstraat. Het parkeerterrein ligt op de hoek en wordt vormgegeven als een 'dorps' pleintje. Geschikt voor parkeren gedurende de openingstijden van de supermarkt en buiten de openingstijden geschikt om bijvoorbeeld te spelen. Hiermee heeft het parkeerterrein een openbaar karakter. Bij de totstandkoming van het ontwerp stond een parkeerterrein voor ogen met een vriendelijke uitstraling door de aankleding met groene hagen rondom en bomen verspreid over het terrein. De stallingen voor fietsen en karretjes bevinden zich onder de luifel bij de supermarkt.

Aan de buitenzijde wordt het plan omzoomd door een trottoir van wisselende afmetingen, dat ruimte biedt aan het inpassen van parkeervakken en bomen.

Tussen de twee bouwblokken ligt een doorlopend straatje dat vanaf de Van Loonstraat eindigt in een klein pleintje. Dit straatje heeft een informeel karakter en is niet bereikbaar vanaf het parkeerterrein bij de supermarkt. Het pleintje vormt het rustpunt in het plan. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor een speeltoestel en/of een bankje.

Het is vooral voor de supermarkt van belang dat een visuele verbinding wordt gelegd met de Van Harenstraat. Dit kan door de inrichting van de (voetgangers)route hierheen te verbeteren. Ook langs het oude pand van de Aldi wordt de route opgewaardeerd, wat kansen biedt voor een nieuwe functie in dit gebouw. Het behouden van dit gebouw voor een openbare en/of commerciële functie is wenselijk om de route richting de nieuwe supermarkt te versterken.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de supermarkt een beleefbaar onderdeel van het centrum wordt. Om dit te bewerkstelligen, zullen de inrichting en functies langs de route zoveel mogelijk aan het centrumbeeld bijdragen. De inrichting van het trottoir wordt aangepast en bestaat met bijvoorbeeld de klinker van de looproutes uit de Van Harenstraat. Zo sluit het inrichtingsniveau (kwaliteit) aan op de rest van het centrum. Vanuit de inrichting ontstaat op deze manier het beeld dat de route naar de nieuwe supermarkt bij het centrum hoort.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande wegenstructuur. Dit geldt voor zowel de parkeervakken bij de woningen, het parkeerterrein bij de supermarkt als de bevoorrading. Voor het parkeerterrein wordt rekening gehouden met de aanleg van 71 parkeerplaatsen. Bij het in- en uitrijden van het terrein wordt rekening gehouden met de lichtuitstraling van de voertuigen op de omliggende woningen. Het parkeerterrein kan mede daarom alleen via de Beuckelaerstraat worden opgereden, en via de De Kempenerstraat afgereden. De uitrit bij de De Kempenerstraat is gesitueerd tegenover een garage.

De bevoorrading vindt plaats via de Beuckelaerstraat waarbij de vrachtauto's vanuit de Van Harenstraat aanrijden en achterwaarts het terrein indraaien. De vrachtauto's rijden na laden en lossen in noordelijke richting via de Steven Huygenstraat weer weg.

Voor de beeldkwaliteit van een supermarkt ligt de uitdaging in het voorkomen van gesloten gevelbeelden. Andere minder aantrekkelijke delen zoals de distributieingang, gestalde containers en grotere verhardingsoppervlakten ten behoeve van parkeren vormen een belangrijke beeldkwaliteitopgave. Door op een slimme manier gevelopeningen, entree, materialisering, groen en ruimtelijkheid te sturen wordt een aangenaam en prettig verblijfsklimaat gerealiseerd. Hier is bij het stedenbouwkundig ontwerp met aandacht naar gekeken en dit vormt een belangrijk uitgangspunt (vanuit het beeldkwaliteitplan) bij de uitwerking van het bouwplan. De rijwoningen en de patiowoningen worden in kleine blokken over de locatie verspreid. De alzijdige oriëntatie van de woningen is een belangrijke voorwaarde om het project goed in te passen in de omgeving. De vormgeving van de woningen zou bij voorkeur in samenhang moeten worden ontworpen en niet te zeer afwijken van de bebouwing in de omgeving. Paragraaf 3.3 gaat nader op de beeldkwaliteit in.

Omdat de plannen voor de Aldi concreet zijn, is ervoor gekozen het bouw- en bestemmingsvlak van de Aldi vrij strikt te begrenzen, met een maximale bouwhoogte voor de nieuwe supermarkt van 6 meter. Het vrij strikt vastleggen van de supermarkt is tevens van belang om een goede milieuzonering te garanderen richting de (nieuwe) woningen in de omgeving.

In de bestemming is alleen een discountsupermarkt (zoals de Aldi) mogelijk, geen fullservice supermarkt. De bestemming sluit zo optimaal aan bij de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de locatiestudie en die zijn verwerkt in deze toelichting.

Om een bepaalde mate van flexibiliteit mogelijk te maken voor de te realiseren woningen, is ervoor gekozen om de woonfunctie relatief globaal te regelen door middel van een woongebiedbestemming. Naast de bouw van woningen is ook de inrichting van de gronden voor functies ten behoeve van de openbare ruimte mogelijk. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld groenstroken en woonstraten. De woningbouw dient zich te concentreren in een noordelijk deel en een zuidelijk deel, waarbij het centrale deel hiertussen vrij moet blijven van woningbouw. Dit kan gebruikt worden als openbare ruimte. Dit resulteert in een noordelijk en een zuidelijk bouwvlak, waarin de woningbouw dient plaats te vinden. In het noordelijke

bouwvlak is ruimte voor 21 rijenwoningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het zuidelijke bouwvlak maakt 11 (patio)woningen mogelijk met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het maximaal aantal woningen (32) is in de regels vastgelegd. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning (zie voor de verkeerskundige aspecten ook de volgende paragraaf). Het is verder de bedoeling dat de Beuckelaerstraat wordt heringericht zodat er een stedenbouwkundige koppeling ontstaat tussen het plangebied en het kernwinkelgebied van het dorp. De straat wordt hiermee tevens geschikter gemaakt voor het (bevoorraders)verkeer van en naar de supermarkt.

2. 4. Verkeerskundig onderzoek

In de locatiestudie is ook onderzoek verricht naar de andere verkeerskundige aspecten zoals verkeersveiligheid, de verkeersafwikkeling, de ontsluiting en de verkeersgeneratie. Dit deel van de locatiestudie is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Het onderzoek is mede gebaseerd op schatting van de verkeersintensiteit op de 30 km/uur wegen. Naderhand heeft een verkeerstelling plaatsgevonden, deze is opgenomen in bijlage 5. Uit deze tellingen blijkt dat de verkeersintensiteit op deze wegen maximaal 634 motorvoertuigen per *werkdag* en 499 motorvoertuigen per *weekdag* bedraagt. De verkeersintensiteit ligt dus aanzienlijk lager dan de gepresenteerde verkeersintensiteiten in de locatiestudie. In de locatiestudie is uitgegaan van een worstcase-scenario. De conclusies ten aanzien van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid wijzigen dan ook niet.

Ook is een verkeerstelling uitgevoerd op de Van Harenstraat tussen de Beuckelaerstraat en de Grietmansstraat. De verkeersintensiteit op dit wegvak bedraagt 4.207 motorvoertuigen per *werkdag* en 3.879 motorvoertuigen per *weekdag* en ligt daarmee lager dan de verkeerstellingen uit 2010. Hieruit wordt geconcludeerd dat de afgelopen jaren geen verkeersgroei heeft plaatsgevonden in St.-Annaparochie. Het in de locatiestudie gehanteerde uitgangspunt van 0,5% autonome groei per jaar kan dan ook worden gezien als een worstcase-benadering. Op basis van de verkeerstellingen is er geen reden om de conclusies ten aanzien van het aspect verkeer in de locatiestudie bij te stellen.

Er heeft in het stedenbouwkundig ontwerp nog een verdere optimalisatieslag plaatsgevonden door de herinrichting van de Beuckelaerstraat op te nemen. Dit heeft tot gevolg dat de indraai voor bevoorraders/vrachtverkeer naar de Aldi verbeterd is.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar ze het beste passen, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Door de ontwikkelingen in het plangebied komen de nationale belangen niet in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

Ondanks dat het plangebied voornamelijk een herstructurering van een bestaande locatie tot doel heeft, zijn de mogelijkheden in het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit geldt zowel voor de mogelijkheden voor een nieuwe supermarkt als voor de mogelijkheden voor woningbouw. Om deze reden moet toepassing worden gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Het begrip 'regio' is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. Bij de beoogde discountvoorziening is de behoefte vooral afkomstig uit de kern St.-Annaparochie en de omliggende kernen en gehuchten. Daarom is globaal het gehele gebied ten westen van Vrouwenparochie, ten oosten van Tzummarum en ten noorden van de A31 als relevante regio voor het onderzoek in dit rapport beschouwd (zie figuur 7). In deze regio is naast de Aldi geen andere discounter aanwezig. Er is 'markt' voor één discounter op iedere 15.000 tot 20.000 inwoners. De gemeente het Bildt en de aangrenzende kernen aan de zuidkant hebben gezamenlijk circa 17.500 inwoners, waardoor er voldoende draagvlak is voor een harddiscounter. Op de behoefte wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf.

Voor de beoogde woningen komt de vraag mede voort uit het compenseren van de gesloopte woningen op de campuslocatie en aan de De Kempenaerstraat, zoals

opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen'. Deze structuurvisie is in paragraaf 3.3 beschreven. De woningbouwmogelijkheden/woningbouwaantallen in het plangebied zijn in de structuurvisie opgenomen. De woningbouwmogelijkheden zijn gebaseerd op de woningbouwafspraken die in de regio zijn gemaakt (en die geacordeerd zijn door de provincie). Er kan dus worden voldaan aan trede 1 van de ladder, de vraag in de regio.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt zowel voor de supermarkt als voor de woningen voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt door herontwikkeling en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Met een multimodale ontsluiting wordt bedoeld dat een ontwikkelingslocatie te bereiken moet zijn met meerdere vervoersmodaliteiten, bijvoorbeeld auto, fiets, OV.

Omdat wordt voldaan aan trede 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht. De locatie wordt overigens passend ontsloten en wordt voorzien van voldoende parkeerplaatsen. De bevoorrading voor de supermarkt hoeft in de nieuwe situatie niet meer op straat plaats te vinden zodat de verkeerssituatie verbetert.

De woningen in het plangebied zijn voor alle relevante vervoersvormen (autoverkeer, openbaar vervoer, fietsverkeer en voor voetgangersverkeer) goed bereikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de derde trede van de ladder.

Op grond van de toetsing aan de ladder, passen de ontwikkelingen in het bestemmingsplan binnen de SVIR.

Behoeft

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van ruimtelijke besluiten voor de ontwikkeling van winkels in 'eerste levensbehoeften', naast het behoefteonderzoek, ook aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in eerste levensbehoeften (supermarkten en versspeciaalzaken). In dit geval is sprake van verplaatsing en uitbreiding van de enige harddiscounter in de regio en is van ontwrichting geen sprake. De uitbreiding en verplaatsing is noodzakelijk voor het economisch-duurzaam functioneren van de supermarkt.



Figuur 7. Globale regio/verzorgingsgebied (het gebied binnen de blauwe stip-pellijn)

In bijlage 2 bij deze toelichting is het behoefteonderzoek uit de locatiestudie opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat voor alle detailhandel in de gemeente het Bildt in algemeen en in de kern St.-Annaparochie in het bijzonder (supermarkt en speciaalzaken) voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren na de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen onaanvaardbare effecten op de detailhandel in de gemeente. Er is ook geen onaanvaardbaar effect op de leegstand. Als gevolg van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt hoeven geen winkels te sluiten. De inwoners van het Bildt en omgeving kunnen daarom op aanvaardbare afstand blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften, zowel bij supermarkten als bij speciaalzaken. Er is dan ook geen sprake van een duurzame ontvrichting van de voorzieningenstructuur.

Behoud van de discountvoorziening voor de gemeente het Bildt draagt bij aan het woon- en leefklimaat. Het bieden van passende ruimte om te groeien aan ondernemers is positief voor het ondernemersklimaat.

Voor de beoogde woningen komt de vraag mede voort uit het compenseren van de gesloopte woningen op de campuslocatie en aan de Kempenerstraat, zoals opgenomen in de "Structuurvisie Wonen". Het inpassen van de woningen met een supermarkt op de Ulbe van Houtenlocatie is mogelijk.

De gemeente heeft tevens onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het in stand laten van de mogelijkheid voor een supermarkt op de huidige locatie van de Aldi. Dit onderzoek is in bijlage 9 opgenomen. Uit het onderzoek valt op te maken dat het is uitgesloten dat op de huidige locatie een reguliere supermarkt terugkomt,

maar dat de locatie zich goed leent voor een “alternatieve” supermarkt / levensmiddelenzaak die strikt genomen voldoen aan de definitie van “supermarkt”. Voorbeelden hiervan zijn een landmarkt, een biowinkel of een winkel gericht op specifieke doelgroep/nationaliteiten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. In het plangebied is dit niet aan de orde. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn enkele beleidsuitgangspunten van belang.

St.-Annaparochie wordt in het Streekplan aangemerkt als regionaal centrum. De provincie zet in op de ontwikkeling van St.-Annaparochie als één van de regionale verzorgings- en werkgelegenheidsclusters in Noordwest-Fryslân. Op het regionale schaalniveau wordt in het Streekplan voor de regionale centra ingezet op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen. Dit wordt onder andere bereikt door een goede ruimtelijke positionering en situering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is hierbij belangrijk. De mogelijkheid voor de supermarkt sluit hier bij aan. Ten aanzien van wonen geldt het behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woningbehoefte in de regio. De mogelijkheden voor woningen in het plangebied sluiten op dit uitgangspunt aan.

De ontwikkelingen in het plangebied spelen in op de in het Streekplan beoogde concentratie van voorzieningen en passen binnen de beleidsuitgangspunten van het Streekplan.

Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald.

Met betrekking tot detailhandel stelt de verordening dat detailhandel (met uitzondering van perifere detailhandel) alleen in het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend wordt toegestaan. De detailhandel in het plangebied past binnen dit uitgangspunt van de verordening.

Voor de functie wonen geeft de verordening aan dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Dit is voor de woningbouw in het plangebied het geval.

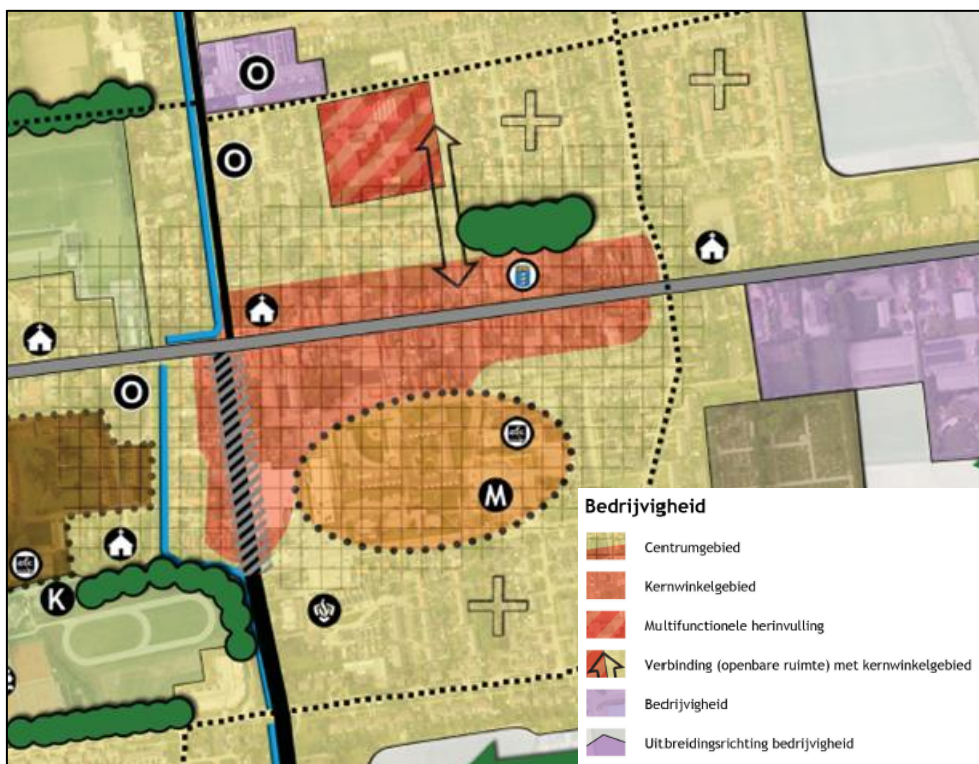
Tenslotte geeft de provincie ten aanzien van archeologie aan dat in de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke). Het volgende hoofdstuk gaat hierop in. Ten aanzien van de archeologische (verwachtings)waarden zijn er geen belemmeringen voor het project.

De voorgestelde ontwikkeling past dus binnen de kaders van de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie St.-Annaparochie

In de *Structuurvisie St.-Annaparochie* (vastgesteld op 13 september 2012) is aangegeven dat door de verplaatsing van de CSG Ulbe van Houten de locatie vrijkomt. De vrijkomende locatie is in de structuurvisie aangewezen als een locatie van formaat voor een toekomstige inbreiding met een supermarkt met ook andere functies zoals woningen. Dit is in onderstaande figuur aangegeven.



Figuur 8. Fragment Structuurvisie St.-Annaparochie

In deze figuur is ook de indeling van het kernwinkelgebied en het centrumgebied aangegeven. Het plangebied raakt het centrumgebied en in de structuurvisie is aangegeven dat er wordt gestreefd naar een verbinding in de openbare ruimte tussen het kernwinkelgebied en het plangebied. De ontwikkelingen in het plangebied passen hiermee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Structuurvisie Wonen

In de *Structuurvisie Wonen* (vastgesteld op 6 november 2014) geeft de gemeente aan dat het wonen primair in de dorpen en andere bebouwingsconcentraties plaats moet vinden.

Voor de Ulbe van Houtenlocatie meldt de structuurvisie dat het gebied geherstructureerd dient te worden waardoor op termijn een geschikte locatie van formaat voor onder andere woningbouw ontstaat. Door de realisatie van het campusproject leidt dit tot de mogelijkheid dat vervangende woningbouw van de seniorenwoningen in het plangebied.

Volgens de gemeentelijke woningbouwprogrammering heeft St.-Annaparochie per 1 januari 2014 een restcapaciteit van 117 nieuwbouwwoningen. Een deel van deze woningen zijn gereserveerd voor de inbreidings-/herstructureringslocatie het Ulbe van Houtenterrein (32 woningen). De woningbouwmogelijkheden in het plangebied zijn hiermee in overeenstemming.

Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie.

Welstandsnota en beeldkwaliteit

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota gemeente het Bildt*. De welstandsbeoordeling van bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen. Een belangrijke pijler van de welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria. In het vorige hoofdstuk is aangegeven hoe met de beeldkwaliteit wordt omgegaan.

De Ulbe van Houten locatie is in de welstandsnota aangemerkt als 'grotere ontwikkelingslocatie'. Voor een dergelijke locatie moet een specifiek stedenbouwkundig plan en welstandskader worden opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan dat voor deze locatie is ontwikkeld. Daarnaast zijn er specifiek voor dit project nieuwe beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze zijn in bijlage 3 opgenomen en waarborgen een goede beeldkwaliteit in het gebied. Het beeldkwaliteitskader is op 10 september 2015 vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen worden daar aan getoetst.

Duurzaam bouwen

De gemeente heeft beleid voor duurzame nieuwbouw in 2011 vastgesteld. Insteek hierbij is dat bij nieuwbouw de duurzaamheid wordt bepaald aan de hand van BREEAM beoordelingsmethode. Deze methodiek houdt rekening met thema's op het gebied van water, ecologie, energie, materialen, afval, landgebruik, vervuiling,

gezondheid en transport. Bij de uitvoering van het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan het Bildt

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente vastgelegd. Het hoofddoel van de gemeente is het realiseren van duurzaam verkeers- en vervoerssystemen, waarbij wordt ingezet op:

- het bevorderen van de objectieve en subjectieve verkeersveiligheid;
- het faciliteren van de verplaatsingsbehoefte van personen en goederen;
- het bijdragen aan economische en ruimtelijke ontwikkelingen;
- het beperken van schade aan natuur, landschap, milieu en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De Van Harenstraat heeft voor St.-Annaparochie een functie als gebiedsontsluitingsweg. De (buiten het plangebied gelegen) kruising van de Van Harenstraat met de Beuckelaarstraat wordt in het GVVP genoemd als kruising waarbij de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid kan worden verbeterd. Hier wordt bij de verdere herinrichting van de Beuckelaarstraat rekening mee gehouden.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de locatiestudie is een aantal milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. De resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk verwerkt en verder aangevuld. In de volgende paragrafen worden deze aspecten nader gemotiveerd.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieu-hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'.

Wanneer in de omgeving van het plangebied behalve woningen ook diverse andere functies aanwezig zijn dan wel hier planologische mogelijkheden voor gelden kan een gebied worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) staat dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In de huidige situatie is er een school aanwezig die omringd is door woningen. In de nieuwe situatie is er sprake van een supermarkt omringd door woningen. Voor het plangebied en zijn omgeving kan wat de functiemenging betreft het volgende worden geconstateerd. Het plangebied ligt in het Noordoostkwadrant van het assenkruis van St.- Annaparochie. Aan de zuidkant van de locatie ligt het kernwinkelgebied (op meer dan 30 meter van het plangebied). Hiervan wordt de locatie slechts gescheiden door de woningen aan de zuidzijde van de De Kempenaerstraat. Ten noorden van de locatie ligt een andere maatschappelijke functie (een woon-zorgcomplex) aan de Steven Huygenstraat, op ongeveer 15 meter van het plangebied. Ten noordwesten van de locatie (op ongeveer 10 meter vanaf het plangebied) ligt een garagebedrijf aan de Van Burmaniastraat met daarachter (aan de Steven Huygenstraat) een plint met loodsen waar sprake is van diverse andere bedrijfsmatige activiteiten. Aan de zuidwestkant ligt een groenvoorziening met daarachter het gemeentehuis (op ongeveer 65 meter van het plangebied). Uit de volgende uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan St. Annaparochie blijkt hoe de locatie te midden van deze andere functies is gesitueerd en hoe de woningen hier tussen liggen.



Figuur 9. Fragment plankaart bestemmingsplan St. Annaparochie

Op basis van het voorgaande wordt het plangebied en de omgeving hiervan gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied'. Deze karakterisering resulteert in een functiescheiding teneinde met toepassing van de richtafstanden uit de VNG-uitgave een bepaalde afstand tussen woningen en bedrijvigheid te kunnen garanderen. Gelet op de VNG-uitgave mag dan een afstandstap lager worden gehanteerd voor de toegelaten bedrijven. In onderstaande tabel zijn voor het rustige dan wel het gemengde gebied de richtafstanden per milieucategorie aangegeven. Bij een gemengd gebied is de afstand een stap lager dan bij een rustig woongebied.

Milieucategorie	Afstand tot rustig woongebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

De in het plangebied voorziene supermarkt valt onder milieucategorie 1. De VNG-brochure gaat hierbij uit van een 'gemiddelde' supermarkt. Uit de informatie uit bijlage 2 blijkt dat voor de beoogde supermarkt in het plangebied zeker geen sprake is van een bovengemiddeld grote supermarkt. De juridische regeling van dit bestemmingsplan biedt hier ook geen mogelijkheden voor. Ten opzichte van een gemengd gebied geldt een aan te houden afstand van 0 meter. Hier wordt bij de voorziene supermarkt aan voldaan. Ten aanzien van de VNG-brochure is het bestemmingsplan vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar.

Daarnaast is in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag c.q. melding gekeken of de binnen dit kader voorziene concrete invulling uitvoerbaar en aanvaardbaar is. Om te beoordelen of de geluidemissie naar de omgeving feitelijk voldoende laag is, is de geluidbelasting ten gevolge van de inrichting berekend. De opzet van dit (door de aanvrager opgestelde) onderzoek is afgestemd op de inrichting die er daadwerkelijk gaat komen (een discountsupermarkt) en geeft een representatief beeld van de situatie die er na de vestiging van de supermarkt ontstaat. Het onderzoek is van belang om te bepalen of wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit (de milieuregels). Dit onderzoek wordt toegevoegd bij de stukken betreffende de omgevingsvergunning die -in het kader van het toepassen van de coördinatie regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening- samen met dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd. Uit dit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de indirecte hinder is het parkeerterrein van belang. Dit wordt een openbaar parkeerterrein. De gemeente heeft hier vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' onderzoek uitgevoerd naar de concrete invulling daarvan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Gelet op het karakter van het gemengde gebied is wat betreft de indirecte hinder sprake van een aanvaardbare geluidssituatie. Uit het onderzoek blijkt dat binnen de kaders van de 'Circulaire Indirecte Hinder' wordt gebleven.

Ten aanzien van de piekgeluiden geldt dat deze voornamelijk voortkomen uit de activiteiten die op het parkeerterrein plaatsvinden, zoals het dichtslaan van portieren en het aan- en afrijden van personenauto's en vrachtwagens. Op basis van het vorige bestemmingsplan was al sprake van een maatschappelijke bestemming die in de concrete situatie was ingevuld met een school waar al dergelijke (parkeer)activiteiten met geluidpieken op konden treden. Dergelijke geluidpieken konden ook optreden vanwege de activiteiten op het schoolplein.

Voor het woon- en leefklimaat in de tuinen van de bestaande, omliggende woningen buiten het plangebied geldt dat het te verwachten is dat met name de achtertuinen gebruikt zullen worden om buiten te verblijven. Het gebruik van de voortuinen ligt hier minder voor de hand, zeker gezien het feit dat er in de huidige situatie een school in het plangebied aanwezig is. In de nieuwe situatie worden hier voor het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie geen grote veranderingen in verwacht die significant nadelig kunnen zijn voor het woon- en leefklimaat in de tuinen. Voor de tuinen van de woningen in het plangebied geldt eveneens dat met name de achtertuinen gebruikt zullen worden voor het verblijven. Voor de achtertuinen van de nieuwe woningen die aan de supermarkt grenzen geldt het volgende. Deze achtertuinen grenzen aan de achterkanten van de supermarkt, dus niet aan de drukste zijde van de supermarkt bij de in- en uitgang van de supermarkt en de in- en uitrit van het parkeerterrein. Gezien de ligging van de achtertuinen, worden er geen belemmeringen ten aanzien van het woon- en leefklimaat verwacht.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wat betreft het naar binnen schijnen van autoverlichting geldt dat het plan voor de inrichting van de openbare ruimte ervanuit gaat dat de uitrit van het parkeerterrein zo wordt gesitueerd dat deze tegenover de onbebouwde ruimte tussen de woningen aan de De Kempenaerstraat

28 en 30 wordt gesitueerd. Het naar binnen schijnen van autoverlichting op de omliggende woningen wordt hiermee tot het minimum beperkt.

Al met al is er in het plangebied sprake van een verantwoorde milieuzonering en een 'goede ruimtelijke ordening'.

4. 2. Wegverkeersgeluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

Het plangebied ligt in de geluidszones van de Stadhoudersweg / Warmoesstraat en de Van Harenstraat / Statenweg. Deze wegen zijn zoneplichtig omdat de maximumsnelheid 50 km/uur bedraagt. Omdat binnen deze geluidszones nieuwe geluidsgevoelige objecten in de vorm van woningen worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van 48 db.

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager zijn op basis van de Wgh niet gezoned. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' echter inzichtelijk worden gemaakt of er bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde aangehouden. In het onderzoek in bijlage 5 is aangegeven dat op basis van de verkeersstellingen akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanuit de relevante 30 km/h-wegen (de Beuckelaerstraat, de Steven Huygenstraat, de Van Loonstraat en De Kempnaerstraat) op de nieuwe woningen in het plangebied. Alleen ten gevolge van het wegverkeer op de Beuckelaerstraat vindt er een overschrijding plaats van de richtwaarde op de oostgevel van het beoogde bouwblok ten noorden van de supermarkt. De maximale geluidbelasting bedraagt hier 51 dB. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting op dit deel van de Beuckelaerstraat niet mogelijk of doelmatig zijn. Omdat de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet wordt overschreden, is er sprake van een acceptabel akoestisch klimaat. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen dient bovendien aangetoond te worden dat moet worden voldaan aan de vanuit het bouwbesluit geldende binnenwaarde van 33 dB. Hier kan met de standaardgeluidsisolatie voor woningen hoe dan ook aan worden voldaan.

Hiermee is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en zijn er vanuit wegverkeersgeluid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Een belangrijk aspect hierbij is de compensatie van verhard oppervlak. In verband met de toename van het verhard oppervlak in het plangebied is het noodzakelijk 80 m² aan nieuw wateroppervlak te realiseren. Omdat er binnen het plangebied geen ruimte is voor deze compensatie, heeft de gemeente in de nabijheid van het plangebied gezocht naar een alternatieve locatie. Het voorstel van de gemeente voor het verbreden en aanleggen van een sloot in de nabijheid van het plangebied, is akkoord bevonden door het Wetterskip. Dit wateradvies is bijgevoegd in bijlage 6 bij deze toelichting. Daarmee is de watertoets afgerond.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is, dat deze voldoende kwaliteit moet hebben. De kwaliteit moet zodanig zijn dat risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied uitgesloten zijn. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden signaleerd.

In het plangebied zijn de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er binnen een gedeelte van het plangebied sprake van ernstige verontreiniging, die gesaneerd moet worden. De BUS-melding ter voorbereiding op de sanering is inmiddels bij het bevoegd gezag ingediend.

4. 5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden (zoals Rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten). Het is daarom niet

nodig om aanvullende eisen te stellen voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De archeologische waarden op de locaties zijn aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie. Een fragment hiervan is opgenomen in de volgende figuur. Hieruit blijkt dat er voor het plangebied geen archeologische verwachtingen zijn.



Figuur 10. Fragment FAMKE

Het beleid geeft aan dat het daarom niet noodzakelijk is een archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 6. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving voor de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden en deze zijn ook niet in de nabijheid aanwezig. Ook liggen in de omgeving geen gebieden die onderdeel vormen van de EHS. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor een inzicht in de (potentieel) aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 7. In deze quickscan is op basis van veldbezoek en ecologisch inzicht beoordeeld welke beschermde soorten en habitats binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling aanwezig (kunnen) zijn. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied beschermde soorten worden verwacht of zijn aangetroffen waarvoor het noodzakelijk is om nader onderzoek te verrichten. Het gaat hierbij om de gierzwaluw, de huismus, de ransuil en vleermuizen. Tenslotte wordt er een aantal licht beschermde zoogdiersoorten verwacht. Voor deze soorten geldt vrijstelling. De zorgplicht schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Voor de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen is een vervolgonderzoek gedaan. Dit onderzoek is eveneens opgenomen in bijlage 7. In de te slopen Ulbe van Houtenschool zijn geen verblijfplaatsen van de huismus, de gierzwaluw of vleermuizen aangetroffen. Voor de bestaande woningen in de De Kempenaerstraat zijn geen verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. Wel zijn in deze woningen drie paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en acht nestplaatsen van de huismus aangetroffen. Ook is in de paardenkastanje op de hoek van de Beuckelaerstraat en de De Kempenaerstraat een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze boom wordt behouden in het kader van de herinrichting van de openbare ruimte, zoals ook blijkt uit het stedenbouwkundig ontwerp in figuur 6.

Op korte termijn worden in verband met de aanleg van het parkeerterrein de woningen aan de De Kempenaerstraat 29 en 31 gesloopt. In de woning op nummer 29 is een nestplaats van de huismus aangetroffen. Deze woning wordt buiten het

broedseizoen (globaal de periode 15 maart - 15 juli) gesloopt. Vooraf zullen mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen door twee huismussenkisten op te hangen in de directe omgeving. Hierdoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

De andere woningen in de De Kempnaerstraat worden in een later stadium gesloopt. Voor de paarverblijven van de gewone dwergvleermuis wordt ingezet op toereikend maatregelenpakket. Indien noodzakelijk wordt een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Gezien de mogelijk te treffen maatregelen mag verwacht worden dat deze ontheffing indien noodzakelijk verleend kan worden. Voor de nestplaatsen van huismussen wordt dit nader bekeken op het moment dat er meer duidelijkheid is over het moment van de sloop.

Op deze manier is het bestemmingsplan uitvoerbaar binnen de kaders van de Flora- en faunawet.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.



Figuur 11. Risicokaart

Voor het plangebied geldt dat er op basis van de risicokaart (zie figuur 10) geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of hogedrukgasleidingen in het plangebied zelf of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. In de wet zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM¹⁰) van belang. Hiervoor zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ¹⁰)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland voor 2015 (het beoogde jaar van vaststelling van het bestemmingsplan) en 2025 (10 jaar na het beoogde vaststellingsjaar van het bestemmingsplan) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde PM¹⁰-concentratie van minder dan 18 µg/m³ in zowel 2015 als 2025. De gemiddelde NO₂-concentratie bedraagt minder dan 10 µg/m³. De waarden liggen verreweg onder de grenswaarden. De luchtkwaliteit in St.-Annaparochie is dan ook goed te noemen.

Volgens *het Besluit niet in betekende mate* (Besluit NIBM), hoeven ontwikkelingen die in beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging geen nadere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen plaats te vinden. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Om deze bijdrage te berekenen, is een berekening gemaakt met de zogenaamde NIBM-tool. De verkeersaantrekkende werking van een functie is hiervoor bepalend. In hoofdstuk twee van deze toelichting is aangegeven dat door de nieuwe functies in het plangebied er sprake is van een toename van verkeersbewegingen van 1493 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast verdwijnen er ook een aantal functies, waardoor het aantal verkeersbewegingen met 215 motorvoertuigen per etmaal afneemt. De totale ontwikkeling heeft daarmee een verkeersgeneratie van 1278 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2%. Op basis hiervan is de onderstaande berekening uitgevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1278
Aandeel vrachtverkeer		2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1.43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.31
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Figuur 12. Berekening NIBM-tool

Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte NO₂ in de lucht met 1,43 µg/m³ en van PM¹⁰ met 0,31 µg/m³. De toename van stikstof is groter dan 1,2 µg/m³. Het plan draagt dus mogelijk in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide in de lucht. Omdat uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland blijkt dat de achtergrondconcentraties van beide stoffen laag zijn, blijft ondanks deze toename de concentratie NO₂ en PM¹⁰ verreweg onder de grenswaarden. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is om deze reden niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

4. 10. Vormvrije MER-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlagen D van het Besluit m.e.r. (D11) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Als drempelwaarden gelden een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m². De ontwikkelingen in het plangebied zijn vele malen kleiner dan deze drempelwaarden en vinden bovendien niet plaats in een gevoelig gebied (zoals een EHS- of Natura2000-gebied). Het is gezien de omvang en kenmerken van het plan niet noodzakelijk om een mer-beoordeling of planmer uit te voeren. De voorgaande paragrafen hebben bovendien aangetoond dat de ontwikkeling geen belangrijke effecten op het milieu hebben. Hierdoor is er geen aanleiding om een volledige mer-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In het plangebied wordt gewerkt met vier bestemmingen. Deze zijn afgestemd op de planuitgangspunten die in hoofdstuk 2 zijn aangegeven. Binnen alle bestemmingen zijn functies ten behoeve van de openbare ruimte mogelijk, zoals groen, woonstraten en parkeren. De bestemmingsplan zijn hieronder nader toegelicht.

Groen

De bestemming 'Groen' is van toepassing op de beoogde groenstrook in het noordoosten van het plangebied. Hier zijn groenvoorzieningen mogelijk in de brede zin van het woord. Onder de bestemming vallen ook paden, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. Om de openheid van de groenstrook te waarborgen, mogen hier geen gebouwen worden gebouwd.

Detailhandel - Discountsupermarkt

De beoogde discountsupermarkt is alleen toegestaan in de bestemming 'Detailhandel - Discountsupermarkt'. Het supermarktgebouw dient gebouwd te worden in het bouwvlak en de aangrenzende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luitel'. Het bouwvlak en die aanduiding zijn afgestemd op het ontwerp van de supermarkt, met een geringe marge in de beoogde omtrek van het gebouw. De maximale bouwhoogte mag 6 meter bedragen. In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de supermarkt pas in gebruik mag worden genomen als de daarvoor benodigde parkeerplaatsen (71) binnen de bestemming 'Verkeer - Parkeren' zijn aangelegd. Hiermee is gewaarborgd dat voor de supermarkt een adequaat aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd.

Verkeer - Parkeren

Het beoogde parkeerterrein krijgt een openbaar karakter en is om deze reden voorzien van een eigen bestemming. Op grond hiervan kan het parkeerterrein gerealiseerd worden.

Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de beoogde woningbouw en de realisatie van openbare ruimte mogelijk. De bestemming is afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp en hier zijn maximaal 32 woningen toegestaan. De woningen moeten in de bouwvlakken worden gebouwd. In het noordelijke bouwvlak kunnen (rij)woningen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het zuidelijke bouwvlak maakt 11 (patio)woningen mogelijk met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Bij de woningen zijn ook mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze mogelijkheden zijn gelijk aan de reguliere mogelijkheden bij soortgelijke woningen in het dorp. Voor de woningen geldt dat er 1,4 parkeerplaats per woning gerealiseerd moet worden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerpbestemmingsplan zijn mogelijkheden geboden voor inspraak. Tevens heeft er over het voorontwerp van dit bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met diensten van de Provincie Fryslân en met betrokken maatschappelijke organisaties. Dit heeft geleid tot inspraak- en overlegreacties die door de gemeente zijn beantwoord. In bijlage 8 zijn de resultaten hiervan verwoord. In deze bijlage is tevens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast. Hierbij is ook een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Op basis hiervan is het bestemmingsplan op 26 mei 2016 gewijzigd vastgesteld. In bijlage 10 zijn de raadsstukken van de vaststelling opgenomen. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling in dit plangebied betreft een initiatief dat gefinancierd wordt door Aldi en Wonen Noordwest Friesland. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door deze beide partijen. Deze beschikken over voldoende financiële middelen om het plan uit te voeren. Uit bijlage 2 blijkt dat er in de regio voldoende marktpotentieel bestaat voor de verplaatsing van de Aldi om te komen tot een rendabele, economisch uitvoerbare exploitatie. Voor de te ontwikkelen woningen geldt dat de gemeente de behoefte hiernaar in haar "Structuurvisie Wonen" heeft onderzocht en dat de woningen tegen marktconforme (huur)prijzen worden aangeboden.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van 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 kostenverhaal geregeld in exploitatieovereenkomsten (tevens een anterieure overeenkomst) tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Hierin zijn ook afspraken ge-

maakt over de herinrichting/aanpassing van de Beuckelaerstraat. Verder worden de plankosten op de initiatiefnemers verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.