

# Zienswijzennota bestemmingsplan Oosterwolde - Dertien Aprilstraat

06-03-2019

# Zienswijzennota bestemmingsplan Oosterwolde - Dertien Aprilstraat

06-03-2019

## 1. Inleiding

Het bestemmingsplan Oosterwolde - Dertien Aprilstraat voorziet in de herontwikkeling van het centrumgebied gelegen tussen de Dertien Aprilstraat, de Snellingerdijk en het Vrijheidshof. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de ontwikkeling van commerciële functies op de eerste bouwlaag en (zorg)woningen op de tweede en hogere bouwlagen. De commerciële functies bestaan uit een supermarkt, detailhandel in de niet-dagelijkse sector, publieksgerichte dienstverlenende bedrijven en lichte horeca. Het te realiseren complex mag een bouwhoogte van 15 meter niet overschrijden. De gewenste ontwikkeling op deze locatie hangt samen met een aantal andere projecten met als doel herontwikkeling en versterking van het centrum van Oosterwolde.

De opwaardering van het dorpscentrum is beschreven in het Masterplan Oosterwolde-centrum/Venekoten-Noord. Het doel van het Masterplan is om belangrijke en kansrijke ontwikkelingen in de gemeente van de grond te brengen. Het Masterplan bevat een concreet uitvoeringsplan met daarin een beschrijving van deelprojecten en de wijze waarop de voorbereiding en uitvoering van deze deelprojecten zal worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling is opgenomen als deelproject 9: "Scapinolocatie". In het Masterplan is vastgelegd, dat dit gebied in aanmerking komt als uitbreiding van het centrumgebied, mits de aantrekkelijkheid van Oosterwolde wordt versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door toevoeging van nieuwe winkelformules waarvoor in het centrum in alle redelijkheid en binnen redelijke termijnen geen ruimte is te vinden. Door herstructurering van de bebouwingswand kan de verblijfskwaliteit van het Dertien Aprilplein versterkt worden. Het plein krijgt aan de zuidzijde een begrenzing die nu deels mist.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn vier zienswijzen ingediend, zie onderstaand overzicht. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen.

1. Ondernemingsvereniging Oosterwolde Promotion (OP) en Vereniging van Vastgoedeigenaren Winkelgebied Oosterwolde (VVWO) te Oosterwolde.
2. Geanonimiseerd vanwege natuurlijk persoon te Oosterwolde.
3. Geanonimiseerd vanwege natuurlijk persoon te Oosterwolde.
4. Adelaarshart BV te Hoogeveen.

De provincie Fryslân gaf aan geen redenen te zien een zienswijze in te dienen. Wel maakt zij ambtshalve een opmerking over de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Deze opmerking wordt betrokken bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. Zienswijzen

In onderstaand overzicht is de inhoud van de zienswijzen omschreven en vervolgens de reactie op deze zienswijzen gegeven.

Zienswijze 1.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
1.1	<p>Indiener stelt dat het gezamenlijke uitgangspunt is dat er wordt gestreefd naar een compact kernwinkelgebied, waarbinnen de consument compleet, comfortabel en goed bereikbaar zijn boodschappen kan doen. Daarbij stelt indiener dat het voor Oosterwolde van essentieel belang is dat gestreefd wordt naar een compacter winkelgebied, om leegstand tegen te gaan. Het is volgens indiener waarschijnlijk dat in de toekomst minder vierkante meters detailhandelsoppervlak nodig zal zijn.</p>	<p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
1.2	<p>Indiener is van mening dat er niet persoonlijk met de vastgoedeigenaren en ondernemers is gesproken over de bestemmingsplanwijziging en wat daarvan de gevolgen zijn. Indiener verwijst naar artikel 3.1.6, onder 1, lid e van het Besluit ruimtelijke ordening. Indiener stelt dat er bijeenkomsten zijn geweest, maar dat daarbij nooit duidelijk kenbaar is gemaakt wat de persoonlijke en zakelijke gevolgen van de (toekomstige) bestemmingsplanwijzigingen zijn voor de vastgoedeigenaren en ondernemers. Indiener stelt dat ondernemers en vastgoedeigenaren hebben aangegeven hiervan te zijn geschrokken en het teleurstellend vinden.</p>	<p>Wij gaan er vanuit dat dit deel van de zienswijze betrekking heeft op het bestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde'. In de nota van zienswijzen behorende bij dat plan wordt in paragraaf 3.4 ingegaan op het proces en de communicatie.</p> <p>Het bestemmingsplan 'Oosterwolde - Dertien Aprilstraat' heeft ook als voorontwerp ter inzage gelegen. In het kader van het voorontwerp is een drietal informatiebijeenkomsten georganiseerd (tweemaal is de buurt geïnformeerd, één bijeenkomst was specifiek voor het college van burgemeester en de gemeenteraad). Op het voorontwerp zijn geen reacties ingediend door inwoners of bedrijven. Er was dan ook geen reden om aan te nemen dat er vragen, onduidelijkheden of andere visies zouden kunnen zijn. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen waarop 4 zienswijzen zijn ingediend.</p>
1.3	<p>Gemeenten dienen bij het realiseren van nieuwe winkelgebieden rekening te houden met de gevolgen voor de omgeving. Ook moet de behoefte aan de nieuwe ontwikkelingen worden onderzocht. Onderzocht dient onder andere te worden of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Dit moet blijken uit de onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op het moment staan er veel winkelpanden in Oosterwolde leeg. De indiener heeft een overzicht van de leegstaande panden als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Het voorliggende bestemmingsplan (inclusief het voorstel tot verplaatsing van de supermarkt) leidt tot leegstand en creëert geen regiofunctie aangezien Oosterwolde al een functie in de regio heeft. Is er een DPO gemaakt en wat zijn de resultaten daarvan?</p>	<p>Voor het bestemmingsplan is een onderbouwing ingevolge de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders: het Masterplan Oosterwolde-centrum/Venekoten-Noord, de Verordening Romte, de Detailhandelsstructuurvisie Oosterwolde 2013 en de Woonvisie Oosterwolde 2017-2022. Met de ontwikkeling wordt leegstand tegengegaan. Het toevoegen van winkelvloeroppervlakte in de dagelijkse sector (supermarkt) is een wenselijke ontwikkeling. Er wordt een beperkte oppervlakte aan overige detailhandel toegestaan.</p> <p>Naast een supermarkt wordt een commerciële ruimte gerealiseerd met een</p>

		<p>oppervlakte van 235 m<sup>2</sup> BVO. Met deze ruimte wordt de verbinding met het kernwinkelgebied behouden. Daarnaast is het een verbetering van de kwaliteit en beleving in dit deel van het kernwinkelgebied. Een toevoeging van 235 m<sup>2</sup> BVO op een winkelbestand (29.433 m<sup>2</sup> WVO) is een zeer klein percentage. De verwachting is niet dat de toevoeging een negatieve invloed heeft op het centrum. Het huidige ondernemersklimaat wordt hiermee niet aangetast. Bovendien krijgt de Lidl haar ingang aan de kant van het centrumgebied, aan de Dertien Aprilstraat. Dit zal bijdragen aan de verbinding met het centrumgebied.</p> <p>Binnen de bestemming detailhandel is een footprint van 2.215 m<sup>2</sup> BVO detailhandel reeds mogelijk. De beoogde ontwikkeling van een supermarkt met bijbehorende commerciële ruimte heeft een omvang van 2.470 m<sup>2</sup> BVO. Per saldo wordt er 255 m<sup>2</sup> BVO toegevoegd. Gezien de beperkte toename in oppervlakte betreft het hier geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.</p> <p>Gezien de kleine toevoeging is het niet nodig geacht om een DPO op te stellen.</p>
1.4	Is er een geluidbeheerplan gemaakt? Dit in verband met het aan- en afrijden van vrachtwagens vanwege bevoorrading en de grote druk op de verkeerssituatie voor de omwonenden.	<p>Voor het bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een goede verkeersafwikkeling, of er sprake is van het kunnen waarborgen van de verkeersveiligheid en of het bestemmingsplan voldoende parkeercapaciteit biedt voor de toegestane functies. De ligging van het plangebied ten opzichte van de nabijgelegen wegen Snellingerdijk en de Dertien Aprilstraat maakt dat het gebied goed bereikbaar is en een snelle ontsluiting van en naar het plangebied en het centrum mogelijk is. De verkeersveiligheid is hierbij niet in het geding. Het plan voorziet in de aanleg van 191 parkeerplaatsen en dat is daarmee ruimschoots voldoende om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de huidige en de toekomstige functies. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) zijn de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt toelaatbaar ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies. Aanvullend op deze constatering is onderzoek gedaan naar het inrichtingslawaai van de voorgenomen supermarkt. Uit het onderzoek blijkt, dat er maatregelen nodig zijn om de geluiduitstraling te minimaliseren: het laden en lossen dient plaats te vinden in een inpandige laad- en loshof en de zuidelijke parkeerstroken dienen te worden toegekend aan personeel en bewoners. De juridische borging van deze maatregelen vindt plaats in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 3.4 sub e) en via het activiteitenbesluit. Wanneer wordt voldaan aan deze maatregelen zijn de activiteiten die het</p>

		bestemmingsplan mogelijk maakt toelaatbaar en acceptabel.
1.5	<p>Indiener stelt dat de gemeente met voornamelijk het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde' de kleine ondernemer en vastgoedeigenaar vraagt om zich naar duurder panden in het centrum te verplaatsen. Indiener stelt dat op de Molenweg, Brinkstraat, Rijweg, Quadoelenweg en 't Oost detailhandelsbestemmingen worden weggehaald, waardoor detailhandel in de toekomst niet meer mogelijk is. Volgens indiener is door het ontwerpbestemmingsplan in de toekomst geen vrije detailhandel en ondernemerschap meer mogelijk in deze straten. Indiener pleit voor het behoud van de detailhandelsbestemming in deze straten, omdat er anders geen sprake kan zijn van een bruisend aanloopgebied met functies als horeca, recreatie en detailhandel. Indiener stelt dat dit wel aan de belanghebbenden voor ogen is gehouden, maar niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener heeft twee bijlagen toegevoegd, waarin de bestaande leegstand in Oosterwolde is weergegeven. Indiener stelt dat in de Brinkstraat en Molenweg nauwelijks leegstand is en in de Stationsstraat, Nanningaweg, Stipeplein, 't Oost en de Brink wel. Indiener stelt dat het niet logisch en wenselijk is om detailhandelsoppervlakte van het Oude Dorp naar de Dertien Aprilstraat te verplaatsen. Indiener begrijpt de uitbreiding in detailhandelsoppervlakte in combinatie met het weghalen van de detailhandelsbestemmingen in het Oude Dorp niet. Indiener kan de twee ontwerpbestemmingsplannen (Oude Dorp Oosterwolde en Oosterwolde - Dertien Aprilstraat) niet los van elkaar zien en wil in gezamenlijkheid streven naar een compacter kernwinkelgebied.</p>	<p>In de nota zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde' is uitgebreid ingegaan op het detailhandelsbeleid en de gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde. De generieke beantwoording paragraaf 3.1 en 3.2 van de nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde' zijn voor de volledigheid ook bij deze zienswijzennota gevoegd. In paragraaf 3.3 is de voorgestelde overgangsregeling opgenomen.</p> <p>De aangehaalde bestemmingsplannen hebben geen relatie met elkaar. De ontwikkeling aan de Dertien Aprilstraat is een ontwikkeling binnen het kernwinkelgebied. In het Masterplan Oosterwolde-Centrum/Venekoten-Noord is een aantal opdrachten opgenomen. De ontwikkeling op de Dertien Aprilstraat kan gezien worden als een uitwerking van deelproject 9 uit het Masterplan. In het Masterplan is eveneens de uitbreiding van de Lidl al benoemd onder deelproject 4. Het bestemmingsplan kan dus gezien worden als een uitwerking in het kader van het Masterplan waarbij enigszins wordt afgeweken van de projecten zoals ze daar zijn omschreven. Het is onontkoombaar dat projecten veranderen naarmate de tijd vordert.</p>
1.6	<p>Indiener stelt dat om te komen tot een compact kernwinkelgebied een gezamenlijk opgestelde en gedragen visie nodig is en dat die visie de drager voor het bestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde' moet zijn. Deels heeft dit punt ook betrekking op de Dertien Aprilstraat omdat de indiener pleit voor een compacter winkelgebied dat zich uitstrekt vanaf het noordelijke eind van de Brinkstraat (inclusief Gezondheidscentrum) tot het zuidelijke eind van de Stationsstraat. De plannen voor de Dertien Aprilstraat passen niet binnen de visie, omdat dit méér leegstand zou creëren.</p> <p>Indiener geeft aan op 27 december 2018 een bijeenkomst te hebben gehouden voor vastgoedeigenaren en ondernemers over deze visie. Indiener</p>	<p>Het concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied is een bestaande en bestendige beleidslijn van de gemeente. In het bestemmingsplan Oosterwolde Kom 2003 zijn de panden in en om de Stationsstraat bestemd als 'Kernwinkelgebied' en in de structuurvisies Ooststellingwerf 2010-2020-2030 (vastgesteld in 2009) en Masterplan Oosterwolde-Centrum/Venekoten-Noord (vastgesteld in 2014) is dit concentratiebeleid bestendigd. Dit beleid was het vertrekpunt van de gezamenlijk opgestelde Gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde. Deze gebiedsvisie is de drager voor het ontwerpbestemmingsplan Oude Dorp Oosterwolde.</p> <p>Zie paragraaf 3.2 van de generieke beantwoording voor een toelichting op de</p>

<p>stelt dat een ruime meerderheid van de aanwezigen deze visie ondersteunt. Indiener vraagt om in gezamenlijkheid binnen de termijn het plan te herschrijven om gedragenheid te kunnen krijgen binnen de vastgoedvereniging (VVWO) en ondernemersvereniging (OP), waarbij aandacht moet zijn voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een gezamenlijk gekozen compact kernwinkelgebied.</li> <li>2. Behoud van detailhandelsbestemmingen op de Brinkstraat en Molenweg.</li> <li>3. Wijze van transitie, met oog voor transitiefondsen en voorzienbaarheid.</li> <li>4. Een-op-een contact met eigenaren en ondernemers.</li> <li>5. Andere invulling voor de Dertien Aprilstraat en geen uitbreiding van het detailhandelsoppervlakte.</li> </ol>	<p>visie op het centrum van Oosterwolde en het kernwinkelgebied.</p> <p>Voor een toelichting op de effecten van de invulling voor de Dertien Aprilstraat en de uitbreiding van detailhandelsoppervlakte verwijzen we naar de reactie onder 3.2.</p>
<p><b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</p>	

Zienswijze 2		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
2.1	<p>Indiener stelt dat de gemeente met dit ontwerpbestemmingsplan de kleine ondernemer en vastgoedeigenaar vraagt om zich naar duurdere panden in het centrum te verplaatsen. Indiener stelt dat op de Molenweg, Brinkstraat, Rijweg, Quadoelenweg en 't Oost detailhandelsbestemmingen worden weggehaald, waardoor detailhandel in de toekomst niet meer mogelijk is. Volgens indiener is door het ontwerpbestemmingsplan in de toekomst geen vrije detailhandel en ondernemerschap meer mogelijk in deze straten. Indiener pleit voor het behoud van de detailhandelsbestemming in deze straten, omdat er anders geen sprake kan zijn van een bruisend aanloopgebied met functies als horeca, recreatie en detailhandel. Indiener stelt dat dit wel aan de belanghebbenden voor ogen is gehouden, maar niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	Zie reactie onder 1.5.
2.2	<p>Gemeenten dienen bij het realiseren van nieuwe winkelgebieden rekening te houden met de gevolgen voor de omgeving. Ook moet de behoefte aan de nieuwe ontwikkelingen worden onderzocht. Onderzocht dient onder andere te worden of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Dit moet blijken uit de onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende bestemmingsplan (inclusief het voorstel tot verplaatsing van de supermarkt)</p>	Zie reactie onder 1.3.

	leidt tot leegstand en creëert geen regiofunctie aangezien Oosterwolde al een functie in de regio heeft. Is er een DPO gemaakt en wat zijn de resultaten daarvan?	
2.3	Is er een geluidbeheerplan gemaakt? Dit in verband met het aan- en afrijden van vrachtwagens vanwege bevoorrading en de grote druk op de verkeerssituatie voor de omwonenden.	Zie reactie onder 1.4
2.4	Indiener stelt dat in de Brinkstraat en Molenweg nauwelijks leegstand is en in de Stationsstraat, Nanningaweg, Stipeplein, 't Oost en de Brink wel. Indiener stelt dat het niet logisch en wenselijk is om detailhandelsoppervlakte van het Oude Dorp naar de Dertien Aprilstraat te verplaatsen. Indiener wil in gezamenlijkheid streven naar een compacter kernwinkelgebied.	Zie reactie onder 1.6.
<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.		

<b>Zienswijze 3</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
3.1	Indiener wijst erop, dat er momenteel leegstand is in de Stationsstraat en de Snellingerdijk. De bouw van de supermarkt en het toevoegen van de extra vierkante meters versterken deze leegstand. Gelet hierop is het niet logisch en wenselijk om vierkante meters vloeroppervlakte detailhandel in het "Oude Dorp" te saneren om ze vervolgens in het gebied Stationsstraat/Dertien Aprilstraat/Snellingerdijk mogelijk te maken. Daar komt bij, dat de bestemming van het pand van de indiener van de zienswijze aan de Brinkstraat 4 te Oosterwolde wordt beperkt, terwijl de panden aan de Dertien Aprilstraat deze bestemming wel krijgen.	Zie reactie onder 1.2.  Voor een uitleg over de visie op het centrum van Oosterwolde en het kernwinkelgebied wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van de generieke beantwoording.
3.2	Gevraagd wordt naar een onderbouwing of visie waaruit blijkt, dat de nieuwbouw geen extra leegstand creëert?	Het idee van de ruimte die geboden wordt voor andere publieksgerichte functies dan de supermarkt, is dat er op deze manier geen achterkantsituatie ontstaat waarop andere winkels uitkijken. Dit komt de aantrekkelijkheid van het aanloopgebied van uit de zuidelijke richting ten goede en kan er aan bijdragen dat het plein als een geheel gaat functioneren als winkelgebied. Er zal in een dynamisch dorp als Oosterwolde altijd sprake zijn van enige leegstand. De leegstand van courante panden met een passende huur biedt kansen voor ondernemers.
3.3	Voorgesteld wordt nog eens goed te kijken naar de verkeerssituatie. Deze opmerking heeft betrekking op het verkeer van klanten, maar geldt ook de bevoorrading door vrachtwagens.	Zie reactie onder 1.4.
<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.		

<b>Zienswijze 4</b>		
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
4.1	Door het vaststellen van het bestemmingsplan Oosterwolde - Dertien Aprilstraat wordt indiener van de zienswijze gehinderd en benadeeld bij de exploitatie van hun percelen aan 't Oost 13a -15 in Oosterwolde.	De indiener heeft niet aangegeven op welke wijze hij gehinderd en benadeeld wordt bij de exploitatie van hun grond. Er zijn hiervoor geen argumenten aangedragen en er wordt dus geen reden gezien om het standpunt aan te passen.
4.2	Indiener geeft aan, dat de toename van het winkelloppervlak 640 m <sup>2</sup> bedraagt in plaats van 251 m <sup>2</sup> , waardoor de ladder voor Duurzame Verstedelijking dient te worden toegepast.	De beoogde ontwikkeling van Lidl met bijbehorende commerciële ruimten heeft een omvang van in totaal 2.470 m <sup>2</sup> BVO. Deze vierkante meters zijn in de regels (artikel 3.4 onder c en d) van het bestemmingsplan vastgelegd. Per saldo wordt er 255 m <sup>2</sup> BVO toegevoegd ten opzichte van de huidige planologische ruimte. Gezien de beperkte toename in oppervlakte betreft het hier geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook de reactie onder 1.3.
4.3	In de detailhandelsstructuurvisie is een beperkte groei opgenomen van 1000 m <sup>2</sup> . Eén en ander gebaseerd op een distributieplanologisch onderzoek. Dit onderzoek heeft indiener niet aangetroffen en dient alsnog te worden verstrekt. De detailhandelsstructuurvisie is verouderd. In de afgelopen jaren is er veel gebeurd op winkelgebied zodat die visie niet als uitgangspunt gebruikt kan worden.	Voor dit bestemmingsplan is geen DPO opgesteld omdat het gezien de beperkte toevoeging niet nodig is geacht. Tevens is een nadere verantwoording voor de uitbreiding vanuit de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk en is er sprake van concrete vraag gezien een uitbater van de supermarkt al bekend is.  De supermarkt betreft een verhuizing van de Lidl. Op winkelgebied is er de afgelopen jaren inderdaad veel gebeurd. De algemene trend is dat er meer vloeroppervlak per supermarkt nodig is vanwege de wensen van de klant in assortiment en winkelbeleving.
4.4	Er wordt geschreven over panden/locaties in de 'carrousel'. Verzuimd is op te nemen om welke panden het precies gaat. Een beoordeling is derhalve niet mogelijk.	Als voorwaarde om mee te werken aan de ontwikkeling die met het bestemmingsplan beoogd worden, is gesteld dat het pand waar de Poiesz was gevestigd een nieuwe invulling moet hebben. Inmiddels is in dat pand de Action gevestigd en zal de Scapino zich daar ook vestigen. Daarmee is aan de door het college gestelde voorwaarde voldaan. Een nieuwe invulling voor het pand waar de Lidl nu is gevestigd, is niet als voorwaarde gesteld. Er is op dit moment geen nieuwe invulling van dit pand bekend maar voorlopig wordt het nog verhuurd.
4.5	Er ontbreekt een beeldkwaliteitsplan voor de invoeging van de nieuwbouw in het dorpse karakter van Oosterwolde.	De beoogde beeldkwaliteit is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het betreft hier een concreet bouwplan welke al positief door de welstandscommissie is getoetst. De commissie is van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een beeldkwaliteitsplan opnemen in het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Er is voor gekozen om tekeningen van het te bouwen gebouw in het bestemmingsplan op te



		nemen.
4.6	Enerzijds wordt geschreven over de toevoeging van 48 appartementen en anders van 11 appartementen. Wat is het nu en op welke plek zouden deze moeten komen?	In het te bouwen complex komen de commerciële functies op de begane grondverdieping. Daarboven komen de woningen. In de planregels van het bestemmingsplan is gewaarborgd, dat niet meer dan 44 appartementen worden gebruikt als zorgwoning en niet meer dan 11 appartementen worden gebruikt als zelfstandige woning.  De door de indiener aangehaalde 48 appartementen is waarschijnlijk het aantal woningen dat per saldo wordt toegevoegd. Er worden namelijk 7 woningen op de locatie gesloopt. Er komen dus 55 appartementen voor in de plaats waardoor het totale saldo 'extra' woningen op 48 uitkomt.
4.7	Het is onjuist de percelen aan de Snellingerdijk en de Dertien Aprilstraat te betrekken bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Er ontbreekt inzicht in de gevolgen van het bestemmingsplan voor het parkeren.	Voor het bestemmingsplan is de parkeerbehoefte berekend. Verwezen wordt naar de reactie onder 1.4.
4.8	Er ontbreekt een getekende anterieure overeenkomst bij de stukken.	Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens zullen de afspraken ten aanzien van planschadeverhaal worden vastgelegd.
	<b>Conclusie zienswijze</b> De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

### 3. Generieke beantwoording zoals opgenomen in de zienswijzennota voor het bestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde'

Zienswijze 1 is een gecombineerde zienswijze op het bestemmingsplan 'Oosterwolde Dertien Aprilstraat' en bestemmingsplan 'Oude Dorp Oosterwolde'. Zienswijze 2 komt voor delen overeen met delen van zienswijze 1. Ook zienswijze 3 is ingediend op beide bestemmingsplannen. Voor de zienswijzennota die is opgesteld voor het Oude Dorp is ook een generieke beantwoording opgenomen. Omdat de zienswijzen vaak ook betrekking hebben op het Oude Dorp zijn de eerste twee paragrafen van de generieke beantwoording hieronder ook in deze zienswijzennota opgenomen. Ook is de paragraaf over de voorgestelde overgangsregeling opgenomen.

#### 3.1 Detailhandelsbeleid: kernwinkelgebied en aanloopstraten

Meerdere indieners gaan in op het weghalen van de mogelijkheid voor detailhandel, met name rond de Brinkstraat en Molenweg. Daarbij wordt aangevoerd dat ook in een aanloopstraat een totale winkelbeleving mogelijk dient te zijn en in een behoefte voorziet, onder meer voor startende ondernemers die nog niet kunnen investeren in een pand in het kernwinkelgebied. Ook geeft men aan niet in te zien hoe een inperking van gebruiksmogelijkheden in het Oude Dorp nodig is voor het behoud van de leefbaarheid en voorkomen van leegstand in het centrum van Oosterwolde.

Het winkelconcentratiebeleid is niet nieuw. In het bestemmingsplan Oosterwolde Kom 2003 zijn de panden in en om de Stationsstraat al bestemd als 'Kernwinkelgebied'. In de Detailhandelsstructuurvisie Oosterwolde 2007 is opgenomen dat de concentratie van detailhandel in één winkelgebied wenselijk is en dat het gebied rond de Stationsstraat het hoofdwinkelgebied is. Ook de Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030 (vastgesteld op 15 september 2009) en de actualisatie van de Detailhandelsvisie in 2012 gaan uit van een onderscheid tussen het kernwinkelgebied (Stationsstraat en omgeving) en de aanloopstraten ('t Oost en Brinkstraat). In de Structuurvisie staat dat toekomstige ontwikkeling van detailhandel uitsluitend dient plaats te vinden in het kernwinkelgebied. Voordelen van een winkelconcentratiebeleid zijn de vergroting van de aantrekkelijkheid van een winkelgebied, versterking van het draagvlak, efficiënt ruimtegebruik en vermindering van verkeersbewegingen. Een spreiding van winkels over een groter gebied doet af aan een aantrekkelijk winkelgebied.

Op 28 januari 2014 heeft de raad het Masterplan Oosterwolde-Centrum/Venekoten-Noord vastgesteld. In dit masterplan is de keuze voor het gebied rond de Stationsstraat als kernwinkelgebied en 't Oost en de Brinkstraat als aanloopstraat bestendigd. In de visiekaart Oosterwolde-Centrum (figuur 1) behorende bij het masterplan is de begrenzing van het kernwinkelgebied aangegeven.



Figuur Visiekaart Oosterwolde-Centrum inclusief busstation (p. 32, Masterplan Oosterwolde-Centrum / Venekoten-Noord)

Voor het gebied rond 't Oost, de Brink en Brinkstraat is deze visie in het Masterplan echter nog niet verder uitgewerkt dan het aan te merken als 'aanloopgebied'. Alvorens het bestemmingsplan op te stellen is voor de aanloopstraten de Gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde opgesteld. Ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden zijn bij dit proces betrokken. In de gebiedsvisie is de toekomstige ontwikkelingsrichting voor het gebied geformuleerd, gebaseerd op de sterke punten en kwaliteiten die al aanwezig zijn en zodanig dat de aanloopstraten en het kernwinkelgebied rond de Stationsstraat geen concurrenten zijn maar elkaar onderling versterken. De gebiedsvisie is op 25 september 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van de keuzes uit de visie. Het uitgangspunt dat als zodanig ook met ondernemers is gecommuniceerd, is dat feitelijk bestaand legaal gebruik kan worden voortgezet. De feitelijk bestaande winkels zijn met een aanduiding 'detailhandel' opgenomen in het bestemmingsplan. Het toelaten van nieuwe winkels op locaties waar nu geen detailhandel gevestigd is, is echter in strijd met het uitgangspunt dat buiten het kernwinkelgebied geen nieuwe detailhandelsvestigingen zijn toegelaten. Het nagestreefde winkelconcentratiebeleid zou daarmee teniet worden gedaan.

### **3.2 Vertaling van de gebiedsvisie in bestemmingen**

Een aantal indieners heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de bestemming die aan hun pand is toegekend of begrijpt niet waarom gekozen is voor een bepaalde bestemming. Vooral het verdwijnen van de functie detailhandel binnen de bestemming 'Gemengd - niet publieksgericht' wordt daarbij vaak genoemd. Veel indieners vragen om een zo breed mogelijke publieksgerichte bestemming.

Aan de basis van het bestemmingsplan ligt het winkelconcentratiebeleid, zoals dat is vastgelegd in onder meer de Structuurvisie 2010-2020-2030 en het Masterplan (zie ook de beantwoording in paragraaf 3.1). Het is al langer gemeentelijk beleid om de detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied Stationsstraat en omgeving. De consequentie van de keuze is dat daarbuiten geen nieuwe winkelvestigingen worden toegestaan.

Dat betekent echter niet dat de aanloopstraten daarmee 'op slot' gaan. Juist om aan ondernemers een (ander) perspectief te bieden, is de gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde opgesteld met als doel te onderzoeken welke andere functies hier passend en kansrijk zijn.

Een belangrijk uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat feitelijk bestaand legaal gebruik mag worden voortgezet. Het huidige gebruik van een pand is dus altijd vastgelegd; dit gebruik is óf rechtstreeks binnen de bestemming toegelaten (bijvoorbeeld 'Gemengd - publieksgericht' of 'Gemengd - niet publieksgericht'), óf vastgelegd met een specifieke functieaanduiding op de verbeelding. Hiermee is gewaarborgd dat het feitelijk bestaande gebruik in stand kan blijven.

De ontwikkelingsperspectieven uit de Gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde zijn in het bestemmingsplan vertaald naar bestemmingen. Afhankelijk van de bestemming zijn één of meer vormen van gebruik toegelaten. Op deze wijze kunnen functies worden 'gestuurd' naar de locaties waar dit gebruik gewenst is.

- Rond de Brink en de hoek Molenweg-Brinkstraat worden graag publieksgerichte functies op de begane grond gezien. Dit is vertaald in de bestemming 'Gemengd - publieksgericht': dit omvat detailhandel, maatschappelijke functies, dienstverlening en horeca. Deze functies zijn rechtstreeks toegestaan. Daar waar nu een ander gebruik is, is dit specifiek aangegeven en daarmee in het bestemmingsplan vastgelegd dat dit gebruik kan blijven.
- In het overige deel van de Molenweg, de Brinkstraat en 't Oost is het wensbeeld een mix van diverse functies die een minder 'open karakter' hebben, in combinatie met wonen en werken. Dit is vertaald in de bestemming 'Gemengd - niet publieksgericht'. Gebruik voor dienstverlening, kantoor, wonen en bedrijven zijn hier rechtstreeks toegestaan, naast de feitelijk bestaande winkels en maatschappelijke functies. Doordat deze specifiek zijn aangeduid, is ook voor deze panden verzekerd dat het feitelijk bestaande gebruik kan worden voortgezet. Naast de feitelijk bestaande winkelvestigingen zijn nieuwe winkels niet gewenst, omdat dit niet past in de kerngedachte van het winkelconcentratiegebied.
- Voor het overige gebied geldt eveneens dat in het bestemmingsplan het feitelijk bestaande gebruik is vastgelegd door voor deze panden, naast de woonbestemming, een specifieke functieaanduiding op te nemen.

Daarnaast is, om te helpen realiseren dat de juiste functie op de juiste plek terecht komt, in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om functieaanduidingen van de verbeelding te verwijderen. Dit kan via planwijziging en is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Van de bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt als het gebruik beëindigd is.

Hoewel het winkelconcentratiebeleid dus niet nieuw is, is het ontwerpbestemmingsplan het eerste plan waarin de consequenties van dit beleid direct voelbaar worden, met name in het gegeven dat nieuwe detailhandel niet overal meer mogelijk is. Het is begrijpelijk dat ondernemers hier aan moeten wennen en hier moeite mee kunnen hebben. Om hun tegemoet te komen, zal het bestemmingsplan worden aangepast door het opnemen van een 'overgangsregeling detailhandel' binnen de bestemming 'Gemengd – niet publieksgericht'. De regeling houdt in dat binnen een termijn van 5 jaar, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de vestiging van nieuwe detailhandel mogelijk blijft. Na 5 jaar vervalt de mogelijkheid. Als in het betreffende pand onafgebroken detailhandel aanwezig is geweest, wordt deze op de verbeelding alsnog voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om de overgangstermijn te verlengen. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Enkele indieners geven aan dat zij het daadwerkelijke doel van het bestemmingsplan of de bestemmingen niet begrijpen en halen daarbij artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening aan. In artikel 3.1.3 staat: *“Een bestemmingsplan bevat naast de bij of krachtens de wet voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.”* Het bestemmingsplan is opgesteld om het beleid zoals geformuleerd in de Gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde te helpen realiseren. In de regels van het plan is bij elke bestemming in het eerste lid aan gegeven welke vormen van gebruik worden toegelaten. Dit zijn de zogeheten doeleinden. Bij de meeste bestemmingen is bovendien in een korte introductietekst opgenomen wat er met de bestemming wordt beoogd (het doel). In de toelichting is dit nog eens uitgebreider uitgelegd en gemotiveerd.

### **3.3 Overgangsbepaling**

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan “Oude Dorp” gewijzigd vast te stellen. In de Nota van Zienswijzen van dit bestemmingsplan is het volgende opgenomen: *“Overgangstermijn detailhandel*

Het winkelconcentratiebeleid leidt ertoe dat de winkelfunctie van straten als de Brinkstraat, Molenweg en 't Oost geleidelijk zal afnemen. Om de ondernemers de tijd te geven om aan deze koerswijziging ten opzichte van de geldende beheersverordening te wennen, geldt een overgangstermijn van 5 jaar voor de vestiging van nieuwe detailhandel. Tot 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het binnen de bestemming 'Gemengd - niet publieksgericht' mogelijk om een nieuwe detailhandel te starten en voort te zetten. Na 5 jaar loopt de overgangstermijn automatisch af, tenzij het bevoegd gezag de termijn verlengt. Detailhandel die in deze periode is gestart en onafgebroken aanwezig is geweest, wordt bij de eerstvolgende herziening van het ruimtelijk instrument alsnog voorzien van de functieaanduiding 'detailhandel'.”

### **4. Ambtshalve wijzigingen**

In een informele mail van de provincie is de gemeente er op gewezen dat artikel 3.4 sub d. tegenstrijdig leek te zijn met artikel 3.4 sub c. De regels worden zo aangepast dat het artikel komt te luiden:

- d. het gebruik van bouwwerken voor detailhandel niet zijnde de onder artikel 3.1 sub b. bedoelde supermarkt, publieksgerichte dienstverlening en/of lichte horeca, met een grotere bedrijfsoppervlakte van 235 m<sup>2</sup>;

Het betreft een redactionele verbetering waarbij de achterliggende bedoeling van de regel niet wijzigt.

### **5. Conclusie**

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van een ambtshalve wijziging wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde – Dertien Aprilstraat' gewijzigd vastgesteld waarbij de regels worden aangepast in die zin dat artikel 3.4 sub d. komt te luiden:

- d. het gebruik van bouwwerken voor detailhandel niet zijnde de onder artikel 3.1 sub b. bedoelde supermarkt, publieksgerichte dienstverlening en/of lichte horeca, met een grotere bedrijfsoppervlakte van 235 m<sup>2</sup>;

## Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan “Oude Dorp” Oosterwolde

Uw kenmerk: 008548191

En

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Oosterwolde- Dertien Aprilstraat,

Uw kenmerk: DertienApril-ON01 en kenmerk 008523893

Oosterwolde, 29 december 2018

Aan de gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde fr.

### **Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan “Oude Dorp” en DertienApril-ON01 in Oosterwolde.**

Geachte raad,

In de Nieuwe Ooststellingwerf van 21 november 2018 is het ontwerp-bestemmingsplan “Oude Dorp” Oosterwolde bekend gemaakt en op 19 december jl. is het ontwerp-bestemmingsplan “Dertien Aprilstraat” in dezelfde krant bekend gemaakt.

Hierbij maken wij de zienswijze kenbaar namens de ondernemingsvereniging Oosterwolde Promotion (OP) en de vereniging van vastgoedeigenaren van het winkelgebied Oosterwolde (VVWO) ten aanzien van deze ontwerpbestemmingsplannen. U dient dit te lezen als een bezwaar tegen de Bestemmingsplannen “Oude Dorp” uw kenmerk: 008548191 en Dertien April-ON01 uw kenmerk 008523893. Indien het niet op deze wijze ingediend kan worden, verzoeken wij u ons hierover tijdig te informeren.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijzen ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

#### **Gezamenlijk uitgangspunt**

Op 22 november jl. zijn ondernemers en vastgoedeigenaren uit het “Oude Dorp” eerst online geconfronteerd met het ontwerp bestemmingsplan “Oude Dorp” en later tijdens een inloopavond op 26 november jl. en onlangs op 19 december 2019 met het ontwerp bestemmingsplan Oosterwolde-Dertien Aprilstraat m.b.t. de nieuwe te bouwen supermarkt (Lidl) en aanvullende commerciële functies detailhandel, publieksgerichte detailhandel en/of lichte horeca.

Het uitgangspunt van u en ons is dat we in eerste instantie gezamenlijk met u willen streven naar een compact kernwinkelgebied waarbinnen de consument compleet, comfortabel en goed bereikbaar zijn boodschappen kan doen. Naast het winkelen, verblijven en uitgaan zijn dit eveneens belangrijke aspecten. Daaraan heeft de consument behoefte. Hij is niet meer bereid grote afstanden af te leggen of vaak van plek te wisselen. Uiteraard streven we ernaar dat Oosterwolde één van de aantrekkelijkste winkelgebieden in een straal van 20km+ rondom Oosterwolde is en blijft.

Voor Oosterwolde is het van essentieel belang dat gestreefd wordt naar een compact(er) winkelgebied omdat we worden getroffen door veel leegstand en er op termijn geen samenhangend winkelgebied meer is. Ook is het waarschijnlijk dat we in de toekomst minder vierkante meters winkeloppervlak nodig zullen hebben omdat de consument meer online zal winkelen.

#### **Communiceren van het plan**

Graag willen wij u wijzen op de manier van informeren over de gebiedsvisie c.q. het ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van de Brinkstraat, Molenweg, 't Oost, Rijweg en Quadoelenweg.

### Ten aanzien van artikel 3 Bestemmingsplannen.

- Wij zijn van mening dat er niet persoonlijk met de vastgoedeigenaren en ondernemers is gesproken over de daadwerkelijke verandering van de bestemmingsplannen van de panden. Zeker niet voor wat betreft de gevolgen die het voor de vastgoedeigenaren en ondernemers heeft.
- Wij begrijpen ook niet het daadwerkelijke doel om de bestemming op de vastgoedpanden te gaan wijzigen. Wij verwijzen u naar artikel 3.1.3 bestemmingsplannen. In dit artikel staat omschreven per bestemming het doel of doeleinden worden aangegeven.
- Wij verwijzen u tevens naar artikel 3.1.6 lid e bestemmingsplannen. Daarin staat beschreven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan moeten zijn betrokken. Er zijn wel bijeenkomsten geweest. Wij zijn daar zelf ook bij aanwezig geweest. Het is ondernemers en vastgoedeigenaren nooit duidelijk kenbaar gemaakt welke gevolgen dit voor de vastgoedeigenaren en ondernemers persoonlijk en zakelijk zou hebben. Er is ook op geen enkele wijze aangegeven en duidelijk gemaakt welke bestemmingen en functie(s) erop de panden in de toekomst zou worden gewijzigd. Ondernemers en vastgoedeigenaren hebben aangegeven hiervan te zijn geschrokken en vinden het ook teleurstellend dat het zo is gegaan.

### De huidige situatie m.b.t presentatie ontwerp bestemmingsplan “Oude Dorp” en ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde - Dertien Aprilstraat.

#### “Oude Dorp”

Met de presentatie van het nieuwe bestemmingsplan op 22 november jl. en de daadwerkelijke presentatie op 26 november jl. werd de vastgoedeigenaren en ondernemers in dit gebied pas echt duidelijk wat de bedoeling is. Op een kaart met bijlage toekenning bestemming met functies werd toen pas inzichtelijk wat de daadwerkelijke plannen zijn. Met dit plan dwingt de gemeente de kleine ondernemer en vastgoedeigenaar zich naar vele duurdere panden in het centrum te verplaatsen. Op de Molenweg, Brinkstraat, Rijweg, Quadoelenweg en 't Oost wordt de detailhandelsbestemming volgens de plannen gesaneerd en is daar in de toekomst niet meer mogelijk. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de bestemming voor deze straten in de toekomst dusdanig is gewijzigd dat er geen vrije detailhandel (lees ondernemerschap) meer mogelijk is of dat de bestemming van hun winkelpand is gewijzigd naar “wonen”.

Nu is gebleken dat er werk aan de winkel is om te pleiten voor het behoud van de detailhandelsbestemming voor deze straten. Zonder deze detailhandelsbestemming is er geen bruisend “aanloopgebied” waar o.a. extra functies waren toegekend voor horeca, recreatie en winkels (hier nu reeds gevestigd). Dat is wat deze straten voor ogen is gehouden, maar wat in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan niet aan de orde is.

#### “Oosterwolde-Dertien Aprilstraat “bouwen van een supermarkt (Lidl) en aanvullende commerciële functies detailhandel, publieksgerichte detailhandel en/of lichte horeca.

Gemeenten dienen bij de realisatie van nieuwe winkelgebieden rekening te houden met de gevolgen voor de omgeving. Ook de behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling is naar onze mening niet onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand “stedelijk” gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand “stedelijk” gebied kan worden opgevangen.

Met de presentatie van het ontwerp bestemmingsplan voor het bouwen van een supermarkt (Lidl) en het toevoegen van m2 detailhandelsvloeroppervlakte, menen wij in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking e.e.a. in een goed perspectief te willen zien.

Gezien het feit dat de Lidl reeds aanwezig is in het huidige gebied en op de huidige locatie kan vergroten is er geen sprake van het creëren van een regiofunctie door deze verplaatsing. Oosterwolde heeft al een regiofunctie en derhalve zal deze niet veranderen door het verplaatsen van de Lidl. Wel zal de verplaatsing wederom een leegstaand pand tot gevolg hebben.

Aanvullend daarop volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het kader van de ladder moet worden getoetst of een ontwikkeling geen leegstandseffect heeft die onaanvaardbaar zouden zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Naast het leeg komende pand van de huidige Lidl zijn de aanvullende commerciële functies detailhandel, publieksgerichte detailhandel en/of lichte horeca, welke aan de Snellingerdijk gesitueerd zouden worden, ook niet vooraf ingevuld met een huurder hetgeen op de Snellingerdijk nog meer leegstand tot gevolg zou hebben.

Tevens vragen wij aandacht voor zorgvuldigheid.

Is er bijvoorbeeld ook een geluidbeheerplan gemaakt? Dit in verband met het aan- en afrijden van vrachtwagens t.b.v. bevoorrading en de grote druk ten aanzien van de verkeerssituatie voor omwonenden? Is er een DPO gemaakt en zijn de resultaten daarvan gedeeld?

### Leegstand ten aanzien nieuwbouw/sanering

Uit laatstgenoemd oogpunt willen wij u deelgenoot maken van de leegstand die er op dit moment in Oosterwolde is. In een 2 tal bijlagen treft u de namen van de betreffende panden aan en hebben wij deze weergegeven op een kaartje.

Op deze kaarten kunt u zien waar de leegstand zich bevindt: de Stationsstraat, Nanningaweg, Stipeplein, 't Oost en de Brink. Er is geen of nauwelijks leegstand op de Brinkstraat en de Molenweg.

Ten aanzien van deze leegstand en de nieuwe te bouwen Lidl is het niet logisch en wenselijk om m2 vloeroppervlakte in het "Oude Dorp" te saneren om het vervolgens aan de zuidelijke zijde te creëren. Met deze contradictie worstelen wij.

Wij kunnen deze plannen niet los van elkaar zien, maar willen in gezamenlijkheid met betrokken partijen streven naar een compacter kernwinkelgebied en deze kleiner maken gezien de algemene huidige landelijke ontwikkelingen in winkelgebieden en in landelijke kernen in het bijzonder.

### Gezamenlijke visie

Om te komen tot een compact kernwinkelgebied is een gezamenlijk opgestelde en gedragen visie nodig. Die gezamenlijke visie is ook de drager voor het (nieuw op te stellen) ontwerpbestemmingsplan.

Daarom pleiten wij in gezamenlijkheid voor een compacter winkelgebied die uitstrekt van de Brinkstraat tot aan de kop van de Stationsstraat. Hierbij zal de brug over de Opsterlandse Compagnonsvaart het natuurlijke centrum zijn. Dit gebied zou dan kunnen lopen (vanaf de noordzijde gezien) van het Gezondheidscentrum tot aan het einde van de Stationsstraat (aan de zuidzijde). Dit houdt automatisch in dat er inkrumping plaats vindt vanaf het Oost, Brink, Rijweg, Quadoelenweg, Dertien Aprilstraat en de Snellingerdijk.

Met deze visie realiseren wij ons dat er pijn zal zijn bij partijen. Echter vanwege de grote leegstand problematiek denken wij dat het verkleinen van het kernwinkelgebied ten noorden maar ook ten zuiden van het winkelgebied noodzakelijk is om zo een compact(er) kernwinkelgebied te kunnen realiseren.

Gezien het feit dat voor de Brinkstraat en de Molenweg meer mogelijkheden zou zijn voor horeca, recreatie en winkels menen wij dat het **niet** wenselijk is de bestemming van de panden aan deze straten eraf te halen en deze te handhaven in GD-P (publieksgericht). Voor Brink 4 zou, gezien de huidige visie en leegstand, de bestemming teruggezet moeten worden naar GD-NP.

De plannen voor de Dertien Aprilstraat/Snellingerdijk passen niet in onze visie. Daarmee creëren we méér leegstand en dat is wat we niet willen. En ten opzichte van de sanering van detailhandels m2 in het "Oude Dorp" is deze uitbreiding niet begrijpelijk.



## **Gevolgen voor ondernemers en vastgoedeigenaren 't Oost, Brink, Brinkstraat, Molenweg, Rijweg en Quadoelenweg'**

Voor de pandeigenaren en ondernemers is hun vastgoed/pand hun verzekering en pensioen voor hun toekomst. Ze hebben hier lang en hard voor gewerkt en geïnvesteerd. Wij hebben daarom dan ook geen andere keus om tegen het ontwerpbestemmingsplan "Oude Dorp" en tegen het ontwerp bestemmingsplan "Oosterwolde- Dertien Aprilstraat " in bezwaar te gaan.

## **Koesteren gezamenlijke leden in weg naar gedragenheid en oplossing**

Wij koesteren onze ondernemers en vastgoedeigenaren in het winkelgebied. Daarom hebben we de vastgoedeigenaren en ondernemers met vastgoed in het "Oude Dorp" donderdagavond 27 december jl. schriftelijk uitgenodigd en hun uitleg gegeven over ons voorstel en de consequenties die dit mogelijk voor hen zal hebben. Een ruime meerderheid van de aanwezigen vastgoedeigenaren/ondernemers hebben onze plannen zoals hier verwoord positief ondersteund. Omdat er mogelijk negatieve financiële gevolgen voor ondernemers en vastgoedeigenaren zullen zijn in dit gebied zal er een transitiefonds of iets dergelijks moeten komen om deze ondernemers en vastgoedeigenaren te compenseren. Het doel gaat niet behaald worden zonder deze middelen.

## **Plan van aanpak**

Wij vragen daarom uw aandacht om ruimte te maken dit plan in gezamenlijkheid binnen de termijn te herschrijven om gedragenheid te kunnen krijgen binnen onze vastgoedvereniging VVWO en de ondernemersvereniging OP met aandacht voor:

1. Een gezamenlijk gekozen compact kernwinkelgebied.
2. Behoud van de detailhandelsbestemming op de Brinkstraat en de Molenweg.
3. Te bepalen welke wijze er wordt gekozen om transitie in gang te zetten, via Gemeentelijke of Provinciale fondsen o.i.d. Daarnaast vragen wij u om aandacht te geven aan de voorzienbaarheid bijv. bij leegstand. Hoe moet anders een vastgoedeigenaar acteren op deze wijziging. Dit moet goed geregeld worden.
4. Dit 1 op 1 met de eigenaren/ondernemers te bespreken en uit te voeren.
5. Wij wensen een andere invulling op de Dertien Aprilstraat/Snellingerdijk in Oosterwolde en geen uitbreiding van het aantal m2 detailhandel publiek gericht "Oosterwolde Dertien Aprilstraat en Snellingerdijk". De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplanregeling.

## **Ons voorstel om tot een compact kernwinkelgebied/centrum te komen is:**

1. De beschreven visie die wij met u delen over het compacter maken van het winkelgebied door detailhandelfuncties geleidelijk te verminderen op 't Oost, Quadoelenweg, Brink en Rijweg op voorwaarde dat de eerder genoemde financiële compensatie aan de ondernemers en vastgoedeigenaren vooraf goed geregeld is.
2. Molenweg en Brinkstraat hun publieksgerichte detailhandelsbestemming laten behouden.
3. Voor 't Oost, Quadoelenweg, Brink, Rijweg, Snellingerdijk en Dertien Aprilstraat zou een uitsterfconstructie kunnen worden ingevoerd via een natuurlijk verloop. Een uitsterfregeling verschilt van een 'normale' overgangsrechtelijke bepaling waarbij het gebruik wordt wegbestemd. De mogelijkheden voor het opnemen van een uitsterfregeling zijn echter niet onbegrensd. Er moet een balans worden gevonden tussen een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke effecten van de betreffende functie. De Gemeenteraad wordt daarom gevraagd te motiveren dat de betreffende functie enerzijds momenteel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat deze in verband met (ongewenste) ruimtelijke effecten op den duur minder gewenst is. Wat daarbij een redelijke termijn is, hangt af van de omstandigheden van deze situatie.
4. Mocht onder punt 3. niet tot overeenstemming gekomen kunnen worden dan kan afbouw in overleg met vastgoedeigenaren en ondernemers plaatsvinden die het betreft en moet planschade worden uitgekeerd vanuit een Gemeentelijk of Provinciaal fonds.

5. Wij vragen u dan ook het bestemmingsplan voor het Oude dorp aan te passen en samen met alle belanghebbenden, eigenaren en ondernemers 1 op 1 vorm te geven.
6. Wij vragen u het bestemmingsplan Oosterwolde – Dertien Aprilstraat niet uit te voeren.

### **Gezamenlijk op weg naar een succesvol 2019!**

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar/zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan “ Oude Dorp” en Dertien Aprilstraat-ON01 in Oosterwolde fr. Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan dusdanig aan te passen dat aan onze bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Natuurlijk willen wij graag, samen met u en alle ondernemers en vastgoedeigenaren van het winkelgebied van Oosterwolde in gesprek blijven om te werken aan een krachtig, bruisend en prachtig Oosterwolde!

Deze gedragenheid is ook essentieel voor de voortgang van de vastgoedvereniging en daarmee voor de verdere samenwerking met Gemeente en Ondernemers (OP); de zogeheten partners in de Gouden Driehoek en daarmee het verlies van de collectieve gedragenheid van het compact kernwinkelgebied en BIZ. Het opstarten van een BIZ zal nog jaren op zich laten wachten met als gevolg leegstand, ongezellig etc. in Oosterwolde; iets wat we allemaal niet willen.

Wij hopen en vertrouwen daarom op een positieve ontwikkeling en dat u ons verzoek zult honoreren.

Hoogachtend,

Thomas Hof  
Voorzitter VVWO (vastgoed vereniging winkelgebied Oosterwolde)

Henk-Jan van Zanten  
Voorzitter OP (Ondernemersvereniging Oosterwolde Promotion)

*Bijlagen:*

1. *Namen leegstaande panden*
2. *Kaartje waarop deze panden staan aangegeven*

## Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Dertien Aprilstraat te Oosterwolde

Aan de gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf  
Postbus 38  
8430 AA OOSTERWOLDE

Oosterwolde, 23 januari 2019

**Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan "Dertien Aprilstraat"**  
**NL.IMRO.0085.DertienAprilstraat-ON01**

Geachte raad,

In de Nieuwe Ooststellingwerver van 19 december jl. is het ontwerp-bestemmingsplan "Dertien Aprilstraat" onder bovengenoemd nummer in deze krant bekend gemaakt.

### **De huidige situatie m.b.t presentatie ontwerp bestemmingsplan "Oude Dorp" en ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde - Dertien Aprilstraat.** **"Oude Dorp"**

Met de presentatie van het nieuwe bestemmingsplan op 22 november jl. en de daadwerkelijke presentatie op 26 november jl. werd de vastgoedeigenaren en ondernemers in "Het Oude Dorp" pas echt duidelijk wat de bedoeling is. Op een kaart met bijlage toekenning bestemming met functies werd toen pas inzichtelijk wat de daadwerkelijke plannen zijn. Met dit plan dwingt de gemeente de kleine ondernemer en vastgoedeigenaar zich naar vele duurdere panden in het centrum te verplaatsen. Op de Molenweg, Brinkstraat, Rijweg, Quadoelenweg en 't Oost wordt de detailhandelsbestemming volgens de plannen gesaneerd en is daar in de toekomst niet meer mogelijk. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de bestemming voor deze straten in de toekomst dusdanig is gewijzigd dat er geen vrije detailhandel (lees ondernemerschap) meer mogelijk is of dat de bestemming van hun winkelpand is gewijzigd naar "wonen".

Nu is gebleken dat er werk aan de winkel is om te pleiten voor het behoud van de detailhandelsbestemming voor deze straten. Zonder deze detailhandelsbestemming is er geen bruisend "aanloopgebied" waar o.a. extra functies waren toegekend voor horeca, recreatie en winkels (hier nu reeds gevestigd). Dat is wat deze straten voor ogen is gehouden, maar wat in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan niet aan de orde is.

### **"Oosterwolde-Dertien Aprilstraat" bouwen van een supermarkt (Lidl) en aanvullende commerciële functies detailhandel, publieksgerichte detailhandel en/of lichte horeca.**

Gemeenten dienen bij de realisatie van nieuwe winkelgebieden rekening te houden met de gevolgen voor de omgeving. Ook de behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling is naar onze mening niet onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand "stedelijk" gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand "stedelijk" gebied kan worden opgevangen.

<b>Gemeente Ooststellingwerf</b>	
Afd/Cluster:	
Ingek:	24 JAN. 2019
NuRmMh!	



Met de presentatie van het ontwerp bestemmingsplan voor het bouwen van een supermarkt (Lidl) en het toevoegen van m2 detailhandelsvloeroppervlakte, menen wij in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking e.e.a. in een goed perspectief te willen zien. Gezien het feit dat de Lidl reeds aanwezig is in het huidige gebied en op de huidige locatie kan vergroten is er geen sprake van het creëren van een regiofunctie door deze verplaatsing. Oosterwolde heeft al een regiofunctie en derhalve zal deze niet veranderen door het verplaatsen van de Lidl. Wel zal de verplaatsing wederom een leegstaand pand tot gevolg hebben.

Aanvullend daarop volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het kader van de ladder moet worden getoetst of een ontwikkeling geen leegstandseffect heeft die onaanvaardbaar zouden zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Naast het leeg komende pand van de huidige Lidl zijn de aanvullende commerciële functies detailhandel, publieksgerichte detailhandel en/of lichte horeca, welke aan de Snellingerdijk gesitueerd zouden worden, ook niet vooraf ingevuld met een huurder hetgeen op de Snellingerdijk nog meer leegstand tot gevolg zou hebben.

Tevens vragen wij aandacht voor zorgvuldigheid. Is er bijvoorbeeld ook een geluidbeheerplan gemaakt? Dit in verband met het aan- en afrijden van vrachtwagens t.b.v. bevoorrading en de grote druk ten aanzien van de verkeerssituatie voor omwonenden? Is er een DPO gemaakt en zijn de resultaten daarvan gedeeld?

#### Leegstand ten aanzien nieuwbouw/sanering

Uit laatstgenoemd oogpunt willen wij u deelgenoot maken van de leegstand die er op dit moment in Oosterwolde is. In een 2 tal bijlagen treft u de namen van de betreffende panden aan en hebben wij deze weergegeven op een kaartje.

Op deze kaarten kunt u zien waar de leegstand zich bevindt: de Stationsstraat, Nanningaweg, Stipeplein, 't Oost en de Brink. Er is geen of nauwelijks leegstand op de Brinkstraat en de Molenweg.

Ten aanzien van deze leegstand en de nieuwe te bouwen Lidl is het niet logisch en wenselijk om m2 vloeroppervlakte in het "Oude Dorp" te saneren om het vervolgens aan de zuidelijke zijde te creëren. Met deze contradictie worstelen wij. Bovendien, gezien de RetailAgenda 2019-2020, waaraan de Provincie Friesland zich conformeert, wordt het navolgende geadviseerd: "ten aanzien van het RO-instrumentarium bij het voorkomen van toevoeging van het overbodig winkelvloeroppervlak, zal dat in Fryslan in goed overleg met de gemeenten over de op te stellen omgevingsvisie en –verordening plaatsvinden. Advies van Retailand: dit betekent niet dat er geen ruimte voor vernieuwing is; het gaat er om dat per saldo geen toevoeging van onnodige vierkante meters plaats vindt. Op grond van het lopende koopstromenonderzoek zal bekeken worden of terugdringen van overcapaciteit of geplande capaciteit wenselijk of noodzakelijk is. En zoals wethouder Hielkema in de raadsvergadering van 15 januari jl. stelde: "we bouwen niet voor leegstand".

#### Gezamenlijke visie

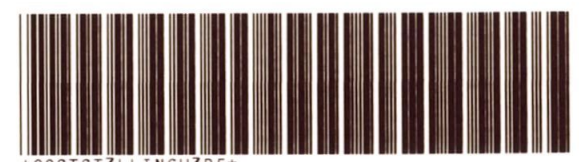
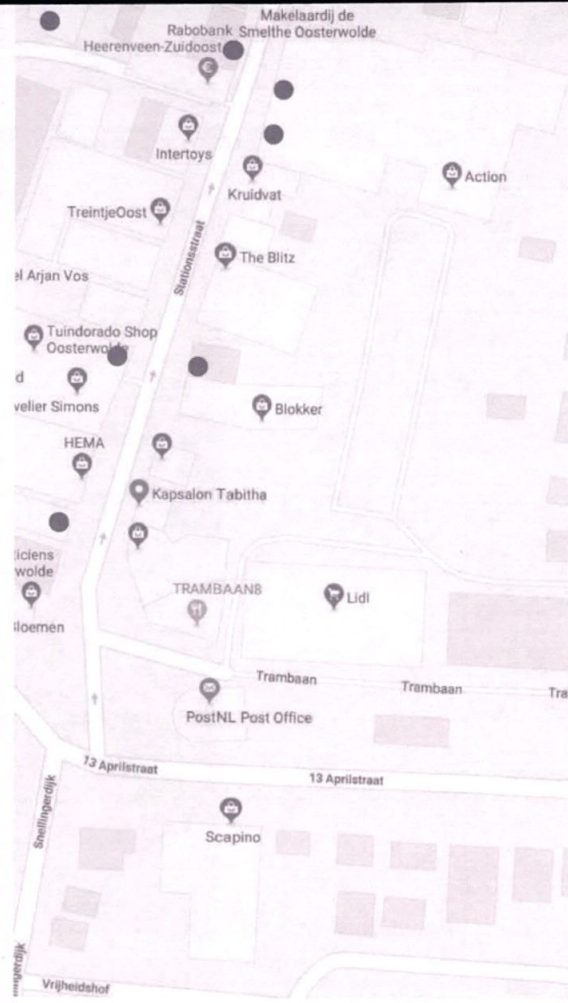
Om te komen tot een compact kernwinkelgebied is een gezamenlijk opgestelde en gedragen visie nodig. Die gezamenlijke visie is ook de drager voor het (nieuw op te stellen) ontwerp-bestemmingsplan.

Daarom pleiten wij voor een compacter winkelgebied die uitstrekt van de Brinkstraat tot aan de kop van de Stationsstraat. Hierbij zal de brug over de Opsterlandse Compagnonsvaart het natuurlijke centrum zijn. Dit gebied zou dan kunnen lopen (vanaf de noordzijde gezien) van het Gezondheidscentrum tot aan het einde van de Stationsstraat (aan de zuidzijde). Dit houdt automatisch in dat er inkrimping plaats vindt vanaf het Oost, Brink, Rijweg, Quadoelenweg, Dertien Aprilstraat en de Snellingerdijk.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "**Dertien Aprilstraat**" NL.IMRO.0085.DertienAprilstraat-ON01.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u , met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend



\*OOSTST3LLINGW3RF\*

**Namen en locaties huidige leegstaande panden:**

1. Action (Stipeplein)
2. Voorheen Woonhuis de Vos (Stationsstraat)
3. Bruin Café (Nanningaweg)
4. Friesland Bank (Dertien Aprilstraat)
5. In Person (Snellingerdijk)
6. Italia (Stipepassage)
7. Dilan (Stipepassage)
8. Koekoek (Stipeplein)
9. Voorheen Intertoys (Stationsstraat)
10. Voorheen Bloemenhuis van der Veen (Snellingerdijk)
11. Pets Place (Stationsstraat)
12. Scheer & Foppen (Nanningaweg)
13. Stipe Plein 4A (nieuwe te bouwen)
14. Ten Hoor (Stationsstraat)
15. Oude visboer van Weeren ( 't Oost )
16. Nieuwe Ooststellingwerver ( 't Oost )
17. Kringloopwinkel ( Brink 4 )
18. Chinees (Brinkstraat)



\*00STST3LLINGW3RF\*

**Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Dertien Aprilstraat,  
Uw kenmerk: 0085223893**

Oosterwolde, 25 januari 2019

Aan de gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf  
Postbus 38  
8430 AA Oosterwolde fr

**Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan/bouw DertienApril in Oosterwolde.**

Geachte raad,

In de Nieuwe Ooststellingwerf is het ontwerp bestemmingplan Oosterwolde-Dertien Aprilstraat bekend gemaakt.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

**Mijn eigen situatie**

Ik ben eigenaar van een pand en winkel op de Brinkstraat 4 in Oosterwolde. De naam van de winkel is André "de fietsspecialist".

Ik heb op 20 december 2018 ook bezwaar aangetekend tegen de zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan "Oude Dorp" Oosterwolde. In mijn situatie is de bestemming gewijzigd naar GD-NP Gemengd Niet Publiekgericht met een functieaanduiding detailhandel. Hierdoor is mijn bestemmingsplan beperkt door deze wijziging. En ik krijg de indruk dat het de bedoeling is om in de loop der jaren dat de winkelpanden op de Brinkstraat worden gesaneerd.

Ik maak bezwaar tegen dit ontwerp bestemmingsplan Dertien Aprilstraat, omdat ik het vermoeden heb dat deze zienswijze ook consequenties heeft voor mijn bedrijf en pand. Hoewel het formeel 2 afzonderlijke plannen kunnen deze plannen Dertien Aprilstraat en het Oude Dorp mijns inziens niet los van elkaar worden gezien.

**13 Aprilstraat bouwen Lidl**

Met het ontwerp bestemmingsplan voor het bouwen van een Lidl en het toevoegen van m2 vloeroppervlakte detailhandel heeft invloed op de leegstand die er op het moment is in de Stationstraat en de Snellingerdijk. Hierbij wil ik u deelgenoot maken van de leegstand die er op dit moment in Oosterwolde is. In totaal gaat het om 18 panden en er staan nog een aantal panden op de nominatie. Dan wijs ik ook nog op een uitspraak tijdens raads/commissie vergadering op dinsdag 15 januari 2019 gedaan van "We bouwen niet voor leegstand"

Ten aanzien van deze leegstand en de nieuw te bouwen Lidl met een aantal extra winkelpanden is het niet logisch en wenselijk om m2 vloeroppervlakte detailhandel in het "Oude Dorp" te saneren om het vervolgens aan de Stationstraat/13 Aprilstraat/ Snellingerdijk te creëren.

En daarbij komt dat mijn bestemming/functie wordt beperkt, terwijl op de 13 Aprilstraat de bestemming/functie centrum komt. Daarbij krijgen deze panden wel alle bestemmingen cq. mogelijkheden.



Hoe mooi de plannen voor de 13 april straat ook zijn, deze passen m.i., gezien de huidige situatie ten aanzien van de grote leegstand in het dorp niet. Volgens mij creëren we zo meer leegstand. Ten opzichte van de sanering van detailhandel m2 in het "Oude Dorp" lijkt deze uitbreiding niet wenselijk. Kunt u financieel en economisch (gerelateerd o.a. aan de demografische ontwikkelingen) onderbouwd aangeven dat u door deze nieuwbouw niet extra leegstand creëert?

Zover ik kan nagaan ligt er ook geen onderbouwde economische visie of onderbouwde structuurvisie economie met daarbij een regeling tot schadevergoeding bij beperking van activiteiten in een bepaald gebied.

Daarbij moet hierin ook worden meegenomen de hoeveelheid winkelend publiek. Je ziet dat er op dit moment veel meer via het internet wordt besteld en gekocht. Het winkelend publiek neemt daardoor af. Is het dan handig om meer m2 detailhandel te creëren.

Voldoende aspecten om nog een kritisch te kijken naar deze uitbreiding van het aantal m2 detailhandel.

### **Verkeer:**

Ik denk dat er ook goed gekeken moet worden naar de verkeerssituatie. Hou er wel rekening mee, dat de Snellingerdijk/Dertien Aprilstraat een busroute is. Doordat er nu ook een supermarkt zou komen creëer je veel meer verkeer van klanten, maar ook vaker een grote vrachtauto ivm aanvulling van producten. Ik verwacht dat deze grote vrachtauto's met grote aanhangers meerdere malen op een dag komen om de producten af te leveren bij de Lidl. Op de Snellingerdijk/ Dertien Aprilstraat zal de verkeersdrukte groter worden. Het is de vraag of de situatie daar geschikt voor is. Ik denk dat door de nieuwe situatie je veel meer verkeersconflicten krijgt. Het overstekend winkelend voetgangersverkeer zal toenemen alsmede de verkeersbewegingen van en naar de parkeergelegenheden nabij de nieuwe Lidl. Is deze situatie verre van ideaal.

Ik hoop en vertrouw er op dat u mijn bezwaar wilt meenemen in uw beslissing, zowel rond het bestemmingsplan 13 Aprilstraat, als het bestemmingsplan "Oude Kern".

Met vriendelijke groet,



# ADELAARSHART BV

## AANTEKENEN

De Raad van de gemeente Ooststellingwerf  
Postbus 38  
8430 AA OOSTERWOLDE

Onderwerp : Oosterwolde, Dertien Aprilstraat  
Uw referentie : zienswijze  
Onze referentie : AVO99999

Hoogeveen, 30 januari 2019

Geachte dames en heren,

Wij zijn eigenaar van de percelen gelegen op het adres 't Oost 13a-15 te Oosterwolde. U hebt het voornemen het bestemmingsplan van de Dertien Aprilstraat te Oosterwolde (locatie nieuwe Lidl) te wijzigen en wij kunnen ons niet vinden in de voorgenomen wijziging. Indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd zoals u dat voornemens bent, worden bij gehinderd en benadeeld bij de exploitatie van onze grond aan 't Oost 13a-15.

Op dit moment is aan de Dertien Aprilstraat 2215 m<sup>2</sup> detailhandel mogelijk en na wijziging van het bestemmingsplan 2466 m<sup>2</sup>, derhalve 251 m<sup>2</sup> meer. In de toelichting is echter vermeld dat het zou gaan om 2235 m<sup>2</sup> supermarkt en 620 m<sup>2</sup> commerciële ruimte, in totaal derhalve 2855 m<sup>2</sup>.

De toename van het winkeloppervlak is dus 640 m<sup>2</sup> in plaats van de voorgespiegelde 251 m<sup>2</sup>, waardoor de Ladder Duurzame Verstedelijking dient te worden toegepast.

De huidige Lidl is 1078 m<sup>2</sup> b.v.o./863 m<sup>2</sup> w.v.o. en de nieuwe 2400 m<sup>2</sup> b.v.o./2231 m<sup>2</sup> w.v.o., hetgeen een toename betekent van respectievelijk 1322 m<sup>2</sup> en 1368 m<sup>2</sup>, met daarnaast nog een uitbreiding van 620 m<sup>2</sup> commerciële ruimte zoals in de vorige alinea is vermeld.

In de detailhandelsstructuurvisie is een beperkte groei opgenomen, namelijk van 1000 m<sup>2</sup>; het één en ander gebaseerd op het distributieplanologisch onderzoek. Dit document troffen wij niet aan en dient alsnog te worden verstrekt. Hoe het ook zij, 1322 m<sup>2</sup>/1368 m<sup>2</sup> is niet te rijmen met de tekst 'beperkte groei van 1000 m<sup>2</sup>'. De detailhandelsstructuurvisie dateert van 2012 en is verouderd. In de afgelopen 7 jaren is er dermate veel gebeurd op winkelgebied dat die visie niet als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan kan worden gebruikt.

Het lijkt er op dat er behoorlijk gerommeld is met de oppervlaktes. Niet alleen het aantal m<sup>2</sup> wisselt, maar ook de tekst. Zo wordt de term w.v.o. en b.v.o. toegepast voor verschillende én dezelfde oppervlaktes. Hierdoor wordt de lezer zand in de ogen gestrooid.

Er wordt geschreven over panden/locaties in 'de carousel'. Verzuimd is op te nemen om welke panden/locaties het precies om gaat. Een beoordeling is derhalve niet mogelijk.

In de tekst van het bestemmingsplan is vermeld dat rekening is gehouden met het dorpse karakter van Oosterwolde. Een gebouw van deze oppervlakte aangevuld met maar liefst 48 appartementen conflicteert. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt en daarom is een verdere beoordeling niet mogelijk.



**ADELAARSHART BV**

Eenzijds wordt geschreven over toevoeging van 48 appartementen en anderzijds van 11 appartementen. Wat is het nu en op welke plek zouden deze moeten komen?

Klaarblijkelijk tracht men het parkeerprobleem op te lossen door delen van een ander bestemmingsplan bij dit plan te betrekken (Snellingerdijk en Dertien Aprilstraat). Los van het feit de berekeningen qua aantal parkeerplaatsen niet deugen, is het onjuist beide de betreffende percelen in dit bestemmingsplan te betrekken. Het ontbreekt daardoor aan inzicht van de gevolgen van het wijzigen van dat bestemmingsplan.

Wij hebben gelezen dat een anterieure overeenkomst *wordt* opgesteld. In andere gevallen waarin uw raad bestemmingsplannen vaststelde, werd ge-eist dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een getekende anterieure overeenkomst aanwezig diende te zijn. U dient iedereen op dezelfde wijze te behandelen en dat betekent in deze dat er een getekende anterieure overeenkomst bij de stukken had moeten zitten.

Wij concluderen dat het een ondeugdelijk stuk is omdat veel informatie ontbreekt en wij verzoeken u rekening te houden met de standpunten zoals in deze zienswijze verwoord.

Deze zienswijze dienen wij in mede namens de vennootschappen Adelaarsnek BV, Adelaarsveer BV en Adelaar Vastgoed III BV. Al deze vennootschappen worden door ondergetekende (uiteindelijk) bestuurd.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

---

**Van:** Jilderda, Fin [<mailto:f.jilderda@fryslan.nl>]

**Verzonden:** dinsdag 8 januari 2019 13:03

**Aan:** Ausems, Carlijn

**Onderwerp:** ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde – Dertien Aprilstraat

Beste Carlijn,

Nog de beste wensen voor 2019!

We hebben het ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde – Dertien Aprilstraat vanochtend besproken. Er is tegemoet gekomen aan onze opmerkingen.

Er zal geen zienswijze worden ingediend. Wel viel ons nog een en ander op in de gebruiksregels (zie hieronder).

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- c. het gebruiken van bouwwerken voor een supermarkt, ter plaats van de aanduiding 'supermarkt', met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte dan 2.235 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik van bouwwerken voor **detailhandel (moet hier niet staan detailhandel, niet zijnde een supermarkt? Een supermarkt is ook detailhandel, dus dan zou je moeten concluderen dat c en de tegenstrijdig zijn)**, publieksgerichte **detailhandel (moet hier niet dienstverlening staan?)** en/of lichte horeca, met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte dan 235 m<sup>2</sup>.

Met vriendelijke groet,  
Fin Jilderda  
Afdeling Omgevingszaken

---

<< Disclaimer >>

Persoonsgegevens en privacy

De provincie Fryslân giet sekuer mei jo persoonsgegevens om en hannelet neffens de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet

Algemene verordening gegevensbescherming. Lês [hier](#) ús Privacyferklearring.

Persoonsgegevens en privacy

De provincie Fryslân gaat zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en handelt overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet

Algemene verordening gegevensbescherming. Lees [hier](#) onze Privacyverklaring.