

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

FOARSTRJITTE 49 (POIESZ) DE WESTEREEN

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Foarstrjitte 49 (Poiesz) De Westereen" van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de verplaatsing van de Poiesz supermarkt aan de Foarstrjitte 49 te De Westereen

Het nieuwe winkelpand wordt noordelijk van de bestaande winkel gebouwd waardoor, na afbraak van de bestaande supermarkt meer ruimte aan de zuidzijde van het terrein ontstaat voor parkeren.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 3 zienswijzen ingediend door belanghebbenden:

- 1. Dorpsbelang De Westereen, p/a De Acht 1, 9271 AM De Westereen op 20 januari 2021;
- 2. Dijkstra Plan- en Projectontwikkeling BV Postbus 200 9100 AE Dokkum, op 16 februari 2021;
- 3. De bewoner van Foarstrjitte 51 9271 KG De Westereen op 24 februari 2021

Daarnaast is op 20 januari 2021 via een mailbericht een opmerking ontvangen van de provincie Fryslân aangaande het ontwerp-bestemmingsplan.

1. Zienswijze Dorpsbelang De Westereen

Dorpsbelang staat volledig achter de ingediende plannen en heeft hiervoor de volgende argumenten:

De Westereen is een dorp waar handel hoog in het vaandel staat. Historisch is de handelsgeest één met de Westereënders. De winkel aan de Foarstrjitte is dan ook al jaren een begrip in het dorp. 20 jaar Poiesz, maar ook daarvoor onder een andere naam;

Poiesz wil bouwen achter het nu bestaande pand. Wij juichen dit toe. Dit biedt namelijk de mogelijkheid om de verkeersveiligheid op de Ferlinge Stasjonstrjitte/Foarstrjitte te verbeteren. Vindt nu bevoorrading aan de oostkant van de supermarkt plaats (20 meter vanaf de kruising Ferlinge Stasjonstrjitte/Foarstrjitte) de nieuwbouwplannen geven de mogelijkheid om aan de westkant (100 meter vanaf de kruising) te bevoorraden;

Afbreken van het huidige pand en daar weer nieuwbouw realiseren betekent een omzet- en klantenverlies van minstens 8 maanden; dit pleit voor nieuwbouw, los van de bestaande locatie;

De supermarkt aan de Foarstrjitte voorziet in een behoefte. Logischerwijs het dorp zelf, maar ook omliggende dorpen komen graag naar de Poiesz om daar te winkelen. Juist de ligging aan de rand van het dorp trekt klanten vanuit Kollumerzwaag, Feanwâlden, Driesum, Wouterswoude enz. aan. Dit benadrukt de centrumfunctie van het dorp De Westereen.

In De Westereen zijn 3 supermarkten gevestigd. ALDI, COOP en Poiesz. Deze drie zorgen er voor dat heel veel klanten in De Westereen boodschappen doen. Maar op dit te realiseren is personeel nodig. Vooral COOP en Poiesz geven scholieren de mogelijkheid om werkervaring op te doen. De Poiesz heeft meer dan 60 jongeren aan het werk. Mochten de plannen voor nieuwbouw niet doorgaan, en Poiesz besluit de huidige winkel die niet meer aan de nu bestaande normen voldoet, te sluiten, dan heeft dit een enorme impact op de werkgelegenheid in het dorp.

Voor het realiseren van de bouwplannen is wijziging bestemmingsplan nodig hebben we begrepen. Dit zou een eventuele precedentwerking hebben op nieuw ingediende plannen. Ons inziens moet dat geen probleem zijn. Elke aanvraag moet op zijn specifieke aspecten worden beoordeeld. Dus incidenteel kan er best afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Wij hebben kennis genomen van uw positieve zienswijze. Daarin geeft u verschillende argumenten die ook onze overwegingen betreffen die geleid hebben tot ons besluit om mee te werken aan de bestemmingsplanprocedure die nodig is voor het realiseren van het planinitiatief van Poiesz

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze Dijkstra Plan- en Projectontwikkeling BV

Dijkstra Plan- en Projectontwikkeling BV is eigenaar van het perceel aan de Noarder Stasjonstrjitte 81 in De Westereen (het voormalige pand van de Aldi supermarkt). Op dat pand rust een detailhandelsbestemming en de eigenaars zijn voornemens daar een supermarkt te realiseren. Ook hebben zij kennis genomen van het bestemmingsplan Foarstrjitte 49 De Westereen dat ziet op de uitbreiding van de Poiesz locatie. Naar aanleiding daarvan hebben zij de volgende opmerkingen en vragen:

1. De Poiesz supermarkt wordt uitgebreid van 995 m² bvo naar 1450 m² bvo. Daaruit leiden wij af dat er in De Westereen uitbreidingsruimte is voor supermarkten. Klopt dat en kunt u bevestigen dat na eventuele uitbreiding van de Poiesz supermarkt voldoende 'supermarkt-vierkante-meters' overblijven ten behoeve van een in dat pand te vestigen supermarkt? Als dat niet het geval is maken wij bezwaar tegen de uitbreiding van de Poiesz-locatie;
2. Volgens het ontwerpplan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betwijfelen wij. Het gaat om een forse uitbreiding van bebouwd en verhard gebied, nota bene op een perceel dat thans nog een agrarische bestemming heeft;
3. In de toelichting bij het ontwerpplan staat dat de Foarstrjitte 49 in het bestaande kernwinkelgebied van De Westereen ligt. Kennelijk hanteert u een ruime interpretatie van het bestaande kernwinkelgebied. Dar kunnen wij op zichzelf mee instemmen, mits die ruime interpretatie inhoudt dat ook het perceel aan de Noarder Stasjonstrjitte 81 daarvan onderdeel uitmaakt en/of daarbij aansluit;
4. De nieuwe Poiesz supermarkt wordt gerealiseerd op een agrarisch perceel dat op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 hoort bij het "landelijk gebied". Het ligt namelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de vraag of de Verordening Romte Fryslân 2014 nieuwbouw van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied wel toestaat.

Verzocht wordt om met de zienswijze rekening te houden bij verdere behandeling bestemmingsplan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ad 1.

Winkelformules van supermarkten dienen ten gevolge van veranderende vraag van de consument aangepast te worden. Een hieruit volgende ontwikkeling is ondermeer een ruimere opzet van de winkel. Hier willen wij aan meewerken op basis van ons beleid om het voorzieningenniveau in de dorpen vitaal en op peil te houden (zie Gemeentelijk beleid par 3.3 ontwerp-bestemmingsplan). Dit ontwerp-bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling door te maken voor de bestaande supermarkt op de locatie Foarstrjitte 49.

Op de locatie Noarder Stasjonstrjitte is gezien de vigerende bestemming in principe de vestiging van een supermarkt mogelijk. Met als basis de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, zal er naar gestreefd worden, afhankelijk van het planvormingsproces en de plankwaliteit, om ook hier een op haar bedieningsgebied afgestemd bedrijf te laten functioneren mede door bedrijfskwaliteit en benodigd bvo oppervlak op elkaar af te stemmen;

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ad2

De locatie waarin de detailhandelsfunctie vanuit het bestaand stedelijk gebied wordt uitgebreid, sluit aan op het bestaand stedelijk gebied

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3 van het ontwerp-bestemmingsplan) leidt tot de conclusie dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

“Voor stedelijke ontwikkelingen zijn geen harde ondergrenzen opgenomen. Of in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan gekeken worden naar jurisprudentie. Voor een winkelfunctie ligt de ondergrens ‘in principe’ bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

Ad 3

Het projectgebied ligt zoals indiener van de zienswijze terecht aangeeft, niet in het kernwinkelgebied. De juiste term voor een winkel op deze locatie in het licht van de verordening Romte van de provincie Fryslân is perifere detailhandel. Deze term zal dan ook in paragraaf 3.2.3 worden doorgevoerd.

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van de tekst in paragraaf 3.2.3 van het ontwerp-bestemmingsplan.*

Ad 4

De locatie waarin de detailhandelsfunctie vanuit het bestaand stedelijk gebied wordt uitgebreid, sluit aan op het bestaand stedelijk gebied.

Hierbij verwijzen wij naar de basis van de afwijkingsmogelijkheden van de Verordening zoals die staat vermeld in artikel 1.1.2:

“In afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan”.

Deze verduidelijking is toegevoegd als aanpassing van de tekstinhoud van paragraaf 3.2:

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot een uitbreiding van de tekst in paragraaf 3.2 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.*

3. Zienswijze bewoner Foarstrjitte 51

1. De bedenkelijke planontwikkeling is in de Kollumer Courant d.d. 16 december 2020 en de rectificatie ervan dd 20 januari 2021 heeft op zeer onzorgvuldige dan wel misleidende wijze plaats gevonden. De mededeling stond 16 december 2020 niet vermeld bij de pagina van het gemeente nieuws, maar op een achterliggende pagina tussen maatschappelijke advertenties. Uit contact met derden, waaronder enkele raadsleden, is tot mij gekomen, dat de publikatie bij vele burgers niet onder de aandacht is gekomen en niet herkend als gemeente nieuws. Naar mijn oordeel is onzorgvuldigheid hier zeer zeker op zijn plaats.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan is gebeurd onder de voorwaarden die op grond van de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening gesteld worden. Zo heeft de publicatie op 16 december 2020 op drie manieren plaatsgevonden, digitaal in de Staatscourant en op de gemeentelijke website en op papier in plaatselijke huis-aan huis-bladen. De ter inzage op het gemeentehuis was om corona-redenen niet mogelijk. Dit is in de advertentie vermeld. Ook is daarin een regeling vermeld die inzage in de stukken regelde.

In de publicatie van het huis-aan-huis blad kon helaas geen ruimte gevonden worden op de gebruikelijke gemeentepagina. Daarom is er, overigens geheel conform de regels van de wetgeving, ruimte gevonden elders in deze krant.

Daarna heeft, omdat een foutieve datum werd opgenomen in het B en W besluit, rectificatie plaatsgevonden op 20 januari 2021, en heeft het publiceren van het plan nogmaals plaatsgevonden, ditmaal ook inclusief een plaats binnen de gebruikelijke locatie van gemeentelijke publicaties in de krant.

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2 Aanduiding lokatie

Tekst aanduiding publikatie "Foarstrjitte 49, De Westereen (Poiesz lokatie)" is misleidend en onjuist. De vermelde lokatie heeft in het bestemmingsplan "De Westereen kom", de bestemming detailhandel waardoor de planontwikkeling met genoemde lokatie in overeenstemming is. De lokatie waar de zaak betrekking op heeft, maakt volledig deel uit van een ander gebied n.l. bestemmingsplan "buitengebied Agrarisch-Veenlandschap" met een andere kadastrale aanduiding. Er is een strikte planologische en stedenbouwkundige scheiding tussen de beide gebieden c.q. bestemmingsplannen.

Het in de publikatie laten voorkomen zijnde één gebied is dan ook volledig onterecht daar de bestemmingswijziging volledig betrekking heeft op het buitengebied en niet op perceel Foarstrjitte 49.

Ook dit is onjuist en onzorgvuldig.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De locatie-aanduiding in de publicatie heeft ten doel de planlocatie aan te geven. Aangezien het planinitiatief uitgaat van Poiesz De Westereen (afbraak en nieuwbouw) en de Poiesz supermarkt aanwezig is op het adres Foarstrjitte 49 in De Westereen, is gekozen voor deze locatie aanduiding. Een uitbreiding van de ter plaatse aanwezige bestemming Detailhandel in het gebied met een agrarische bestemming is, zoals indiener van de zienswijze stelt, ook onderdeel van het plan, maar dit planonderdeel wordt net als veel andere aspecten van het plan uiteengezet binnen de inhoud van het plan. De publicatie van het plan is derhalve niet de plaats om de belanghebbenden inhoudelijk te informeren over de strekking van het ontwerp-bestemmingsplan.

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

3 Invloed omgeving/straatbeeld

De beoogde planontwikkeling, realisatie van zeer forse (standaard) volumineus gebouw en bestratingsveld (parkeerterrein) leid tot een meedogenloze inbreuk en verstoring van het landelijke karakteristieke weidse landschap met overheersende dominante invloed op het leef- en woongenot van de belendende woonomgeving. Het huidige straatbeeld wordt zeer ernstig verminkt door de forse onderbreking en dat een schaalloze ongevoelige ruimte met zich mee brengt. In beide geldende bestemmingsplannen is een rechtsbescherming aan de belendende (woon) percelen toegekend. Deze zijn éézijdig volledig geschonden en totaal niet gekend. Ook in deze is, bij de planontwikkeling, een onzorgvuldigheid op zijn plaats.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het bestaande gebouw van de supermarkt is afwijkend van de in de directe omgeving aanwezige lintbebouwing langs de Foarstrjitte dit qua bouw-oppervlak en volume, tijdsbeeld en ligging ten opzichte van de openbare weg. Ook de aanwezigheid van een parkeerplaats aan de straatzijde draagt aan deze situatie bij. De functionaliteit van deze situatie heeft lange tijd haar doel goed gediend. De laatste jaren is echter gebleken dat een aantal aspecten aan de eisen van de tijd dienen te worden aangepast, omdat anders de winkel haar aantrekkingskracht op de klant verliest. Het planvoornemen voor de nieuwbouw van de supermarkt is er dan ook op gericht om het plangebied eeneigentijdse uitstraling te geven, passend bij de huidige manier van boodschappen doen.

Het nieuwbouwplan speelt op deze veranderingen in door meer parkeerruimte te bieden, een comfortabeler ruimte om te winkelen (vergroting van het vloeroppervlak en vernieuwing van de inrichting van de winkel) en een aantrekkelijker uitstraling naar buiten toe.

Dit laatste leidt er toe dat in het plan speciale aandacht uitgaat naar de inrichting van het voorterrein van de supermarkt. Dit is in het inrichtingsplan en het inpassingsplan (bijlage 1 van het ontwerp-bestemmingsplan) in beeld gebracht.

Het verder van de weg plaatsen van het gebouw van de supermarkt levert weliswaar een grotere ruimte op, maar door de nieuwe inrichting wordt juist voorkomen dat hier een schaalloze ongevoelige ruimte ontstaat. Omdat de grotere ruimte meer inrichtingsmogelijkheden biedt is hier de mogelijkheid benut om de houtsingels uit het momenteel achter de supermarkt beginnende beeld van het houtsingellandschap naar voren te halen en hier door te trekken tot aan de weg.

Zoals het inrichtingsplan en de landschappelijk inpassing laten zien worden de karakteristieke houtsingels die de perceelsgrenzen ten westen en ten oosten afbakenen, door verbreding en nieuwe aanplant weer hersteld, zodat ze weer de bijdrage aan het straatbeeld kunnen leveren die op deze locatie ten gevolge van de ontwikkeling van de lintbebouwing geleidelijk aan aan het verdwijnen was.. Het groene beeld langs dit deel van de weg wordt bovendien versterkt door de aanplant van een rij solitair uitgroeiende bomen geaccentueerd door hieronder geprojecteerde groenvakken.

Bij de planvorming is in een vroeg stadium contact gezocht met omwonenden en andere belanghebbenden zodat een beeld kon worden verkregen van het draagvlak voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Hierna is gestart met de berichtgeving, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. De rechtsbescherming van belanghebbenden wordt dan ook gewaarborgd middels onderhavige planprocedure.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4 Planpresentatie

Uit correspondentie (vanaf november 2017) tussen gemeente en directie Poiesz blijkt dat de planontwikkeling in nauwe samenwerking met medewerker(s) van uw ambtelijke dienst tot stand is gekomen.

Ik ben op geen enkele wijze bij de planontwikkeling betrokken geweest nog in gekend.

Voorst blijkt uit de stukken dat men zich niet op de hoogte heeft gesteld van de toestand ter plaatse. Kenmerkende elementen zijn nergens in de stukken weergegeven waardoor een onjuist beeld is gegeven van de planontwikkeling. (o.a. hoogteverschil maaiveld/peil).

Ook de positieve uitlating van één van uw wethouders (31 augustus 2020) op de voorlichtingsavond draagt niet bij tot een objectieve beoordeling van de planontwikkeling.

Zonder zich te vergewissen van de toestand ter plaatse en de negatieve consequenties die de ontwikkeling op de maatschappelijke omgeving met zich mee brengt, heeft hij in de multi-media zijn positief standpunt voor de planontwikkeling kenbaar gemaakt. Bestuurlijke objectiviteit en ambtelijke onafhankelijkheid is hiermee geschonden c.q. niet in acht genomen. De tot standkoming van e.e.a. kan worden beschouwd met "het dragen van 2 petten", hetgeen belangenverstrengeling met zich mee heeft gebracht en dat de planontwikkeling niet op een transparante wijze tot stand is gekomen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De voorbereiding van plannen vergt een periode van aftasting van de planologische mogelijkheden en de beleidsvelden die door politieke besluitvorming in de periode daarvoor heeft plaatsgevonden. Op het moment dat in principe de politieke wil er is en de planologische mogelijkheden voldoende in algemene zin zijn afgetast wordt vervolgens het openbare deel van de planvorming geïnitieerd door te starten met de wettelijk voorgeschreven planprocedure behorend bij de planontwikkeling. Gezien deze gang van zaken bij planvorming kan dan ook geen sprake zijn van de door indiener van de zienswijze aangegeven schending van de bestuurlijke objectiviteit en wordt, dat is de ambtelijke taak, gezocht naar een wettelijke basis en onderbouwing om in planologisch opzicht de mogelijkheden voor de gewenste planvorming zichtbaar te maken. Belangenverstrengeling is in dit verband niet aan de orde en ook qua transparantie volgt het planproces de route aangegeven door het wettelijk kader.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5 Planonderbouwing

De gehele ontwerpplan beschrijving geeft geen enkele planologische dan wel stedenbouwkundige onderbouwing die deze planontwikkeling rechtvaardigt. Het is volledig gericht op het economisch en organisatorisch belang van de betrokkenen c.q. ondernemer. Gewenste nieuwbouw kan ook op de bestaande lokatie worden gerealiseerd. Mocht dit niet het geval zijn dan is het bestemmingsplan "De Westereen kom", waarvan het gebied deel uitmaakt zeer duidelijk. Voor zover ik kan nagaan blijkt uit geen enkel stuk (o.a.collegebesluit e.a.) een planologische of stedenbouwkundige onderbouwing, waarop de planontwikkeling is gerechtvaardigd. Door het toelaten van de bestemming en de realisatie van de gewenste forse bouwmassa, in het buitengebied, ontstaat er een verstening in het gebied, die geen enkele binding heeft met de landelijke omgeving en vormt daardoor een dissonant in het weidse landschap en nabij gelegen woonomgeving en voor het straatbeeld een open "gat" van het overbodig groot parkeerterrein. Het aanbrengen van boombeplanting bevestigt dat de ontwikkeling als ongewenst moet worden beschouwd en versterkt de nodeloze ontwikkeling. Aanbrengen van bomen lost het strijdig probleem niet op en draagt niet bij tot een samenhangende bebouwing, als straatbeeld, zoals in het geldende bestemmingsplan is gesteld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het planvoornemen van de ondernemer/initiatiefnemer voor de nieuwbouw van de supermarkt is er op gericht om het plangebied een eigentijdse uitstraling te geven, passend bij de huidige manier van boodschappen doen. Dit is in paragraaf 2.2 van het ontwerp-bestemmingsplan uiteengezet. Daarin is het functionele belang (economisch en organisatorisch) niet los gezien van de ruimtelijke, stedenbouwkundige context.

Naast de ruimtelijke invalshoek wordt de planologische onderbouwing uiteengezet in hoofdstuk 4 van het ontwerp-bestemmingsplan waar alle omgevingsaspecten aan bod komen.

De gewenste nieuwbouw wordt niet op de bestaande winkellocatie ontwikkeld om enerzijds praktische functionele redenen zoals openstelling van de winkel gedurende de nieuwbouw. Anderzijds, en hier doorslaggevend zijn er de overwegingen met betrekking tot de ruimtelijke uitstraling van de winkellocatie. De functionaliteit van de huidige situatie heeft lange tijd haar doel goed gediend. De laatste jaren is echter gebleken dat een aantal aspecten aan de eisen van de tijd dienen te worden aangepast, omdat anders de winkel haar aantrekkingskracht op de klant verliest

Het nieuwbouwplan speelt op deze veranderingen in door meer parkeerruimte te bieden, een comfortabeler ruimte om te winkelen (vergroting van het vloeroppervlak en vernieuwing van de inrichting van de winkel) en een aantrekkelijker uitstraling naar buiten toe.

Dit laatste leidt er toe dat in het plan speciale aandacht uitgaat naar de inrichting van het voorterrein van de supermarkt. Dit is in het inrichtingsplan en het inpassingsplan (bijlage 1 van het ontwerp-bestemmingsplan) in beeld gebracht.

Ten aanzien van de versterking van het buitengebied heeft het plan alleen gevolgen voor het achterliggende, door houtsingels omzoomde perceel. De lengte-breedte verhouding wordt door de planontwikkeling gewijzigd, echter niet zodanig dat de richting er van niet meer past in de verkavelings- en singelstructuur ter plekke. Achter de nieuwbouw van de supermarkt wordt weer een nieuwe singel aangelegd, zodat vanuit het noorden mede veroorzaakt door overige aanwezige singels om percelen, geen andere invloed op het landschap ontstaat dan die er nu ook aanwezig is. Overigens ligt de locatie van de supermarkt op een plaats waar zowel westelijk als oostelijk van de planlocatie al buiten het lint bebouwingsinvloed op het noordelijke singellandschap aanwezig is in de vorm van de bebouwing aan de Miedloane en de bebouwde diepe achtertuinen van de lintbebouwing ten oosten van de planlocatie.

Het verder van de weg plaatsen van het gebouw van de supermarkt levert een grotere voorruimte op. Omdat deze grotere ruimte meer inrichtingsmogelijkheden biedt is hier de mogelijkheid benut om de houtsingels uit het momenteel achter de supermarkt beginnende beeld van het houtsingellandschap naar voren te halen en hier door te trekken tot aan de weg.

Zoals het inrichtingsplan en de landschappelijk inpassing laten zien worden de karakteristieke houtingels die de perceelsgrenzen ten westen en ten oosten afbakenen, door verbreding en nieuwe aanplant weer hersteld, zodat ze weer de bijdrage aan het straatbeeld kunnen leveren die op deze locatie ten gevolge van de ontwikkeling van de lintbebouwing geleidelijk aan aan het verdwijnen was.. Het groene beeld langs dit deel van de weg wordt bovendien versterkt door de aanplant van een rij solitair uitgroeiende bomen geaccentueerd door hieronder geprojecteerde groenvakken.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6 Precedent

In planologisch opzicht brengt de planontwikkeling een precedent werking tot stand, hetgeen bestuurlijk/maatschappelijk als ongewenste willekeur moet worden beschouwd.

Ook t.a.v. eerdere geweigerde verzoeken, om te bouwen in het buitengebied, is medewerking aan realisatie van een dergelijk fors gebouw niet te rechtvaardigen.

E.e.a. getuigt dan ook niet van behoorlijk bestuur, maar van bestuurlijke willekeur.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Bouwen in het buitengebied is niet een term die van toepassing is op de onderhavige planontwikkeling. Hier is sprake van bouwen in het lint en aansluitend op de lintbebouwing van de Foarstrjitte in De Westereen. Van bestuurlijke willekeur kan ook niet gesproken worden aangezien de ontwikkeling gebaseerd is op de Toekomstvisie Dantumadiel 2018 (zie paragraaf 3.3.2 van het ontwerp-bestemmingsplan) en het in 2018 gesloten bestuursakkoord waarin de doelen van de raadsprogramma's tot 2022 worden vermeld. Doelen aansluitend op het planinitiatief zijn vooral te vinden onder de titel : Werk, bedrijvigheid en recreatie:

- Actieve rol richting bedrijven: uitdragen dat gemeente Dantumadiel er is voor haar ondernemers, wil meedenken en ontwikkelingen wil faciliteren.
- Bedrijven zoveel mogelijk in de dorpen behouden, met het oog op de leefbaarheid. Ook binnen de dorpen uitbreiding mogelijk maken als dit voor een bedrijf gewenst is.
- Werken aan innovatie en duurzame werkgelegenheid door samenwerking Onderwijs Overheid Ondernemers (scholen – bedrijfsleven).

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7 Verkeerstoestand

T.a.v. het parkeren en verkeer ben ik van oordeel, dat het parkeerterrein een zeer overbodige ruimte

bevat. Met name aan de Foarstrjitte en het westelijk deel. De ligging hiervan heeft onvoldoende binding met de hoofdingang en zijn qua afstand niet efficiënt. Overbodig groot is gebaseerd aangaande gebruik van huidig parkeerterrein. Dit is (ook in hoogtij dagen) nimmer bezet. Daarbij is het deels in gebruik als carpool-plek en verkoopkraam-plek.

Het verplaatsen van de oostelijke in- en uitgang van het parkeerterrein

naar het kruispunt Foarstrjitte/Verl.Stasjonsstrjitte moet als niet wenselijk worden geacht.

Een combinatie van verkeer Verl.Stasjonsstrjitte/Foarstrjitte (op bepaalde tijden van de dag zeer druk) en daarbij in- en uitrit parkeerterrein brengt een ongewenste verkeerssituatie met zich mee en draagt bij tot het ontstaan van een onveilige verkeerssituatie.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 4.8 van het ontwerp-bestemmingsplan is op basis van CROW-normen de benodigde parkeeromvang berekend. Voor een fullservice supermarkt in een weinig stedelijk gebied in de schil van het centrum geldt een gemiddeld parkeerkencijfer van 4.95 parkeerplaats per 100 m². Bij een brutovloeroppervlakte van 1.450 m² is de totale gemiddelde parkeerbehoefte afgerond 72 parkeerplaatsen.

Met het planvoornemen worden 70 parkeerplaatsen + twee minder valide plaatsen op het terrein gerealiseerd. Het voornemen voorziet hiermee in voldoende parkeerplaatsen.

Wat betreft het fietsparkeren worden door het supermarktbedrijf voorzieningen van voldoende omvang getroffen.

Van een verschuiving van de inrit/toegang in oostelijke richting is geen sprake, zodat een eventueel verkeersprobleem niet veroorzaakt kan worden door de nieuwe vormgeving van de inrit. Bovendien is de toegang in de nieuwe situatie duidelijkere en eenduidiger vorm gegeven dan in de bestaande situatie en wordt de verkeersveiligheid verder verbeterd door het aanleverend vrachtverkeer een plaats op het terrein te bieden in plaats van op Foarstrjitte zoals dat nu veelal het geval is.

Mochten er zich in de toekomst verkeersproblemen voordoen op het punt waar de Ferlinge Stasjonstrjitte aansluit op de Foarstrjitte, dan zullen hier in breder verband oplossingen voor moeten worden gezocht.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8 Kernwinkelgebied

Omschrijving in hoofdstuk 3.2.3 van het ontwerpplan stelt dat het project deel uitmaakt van het bestaande kernwinkelgebied, dit is zeer onjuist.

Het bestemmingsplan "De Westereen kom" is hierin zeer duidelijk. Dit gebied is aangewezen in het centrum van het dorp, waar ontwikkeling en uitbreiding van de detailhandel is beschreven en is toegestaan. Huidige lokatie (geen kern winkelgebied) wordt gekenmerkt door leegstand c.q. onttrekking van functie.

In voormalige apotheek gebouw is al een behoorlijke tijd een dienstverlenende instelling gevestigd (Buurtzorg). Winkelpand hoek Verl.Stasjonsstrjitte/Foarstrjitte staat al vele jaren voor het merendeel leeg en tot voor kort, 1 jaar geleden, in zijn geheel, (vertrek fietsenwinkel)

Pand "koperen scheepsbel" is incidenteel in gebruik, met de jaarwisseling, vuurwerk verkoop en zo nu en dan verkoop van restpartij en kleingoed. Daar de ondernemer het assortiment wenst te vergroten, kunnen niet gerelateerde supermarkt producten (nonfood, sterke drank c.a.) te worden ondergebracht in de lange tijd leegstaande units van het winkelgebied in het centrum, zodat dit gebied wordt opgewaardeerd.

Nieuwbouw kan dan behoorlijk in afmetingen worden beperkt en er behoeft geen landelijk gebied in beslag te worden genomen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het projectgebied ligt zoals indiener van de zienswijze terecht aangeeft, niet in het kernwinkelgebied.

De juiste term voor een winkel op deze locatie in het licht van de verordening Romte van de provincie Fryslân is perifere detailhandel. Deze term zal dan ook in paragraaf 3.2.3 worden doorgevoerd.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 3.2.3 van het ontwerp-bestemmingsplan.

9 Tekeningen

Presentatie van de tekeningen en impressie's bij de voorbereidende stukken en bij het ontwerp bestemmingsplan zijn zeer verschillend, onvolledig, onnauwkeurig en gemanipuleerd van opzet en geeft een vertekend beeld van de toestand ter plaatse. Geen enkele tekening of impressie is weergegeven overeenkomstig, met de daarop vermelde schaal, maar een willekeurige verkleining ervan, met een individueel fragment. Een exacte gebiedsinvulling en de (negatieve) konsekventie's komt hierdoor niet tot uiting. Tevens is in geen enkele tekening of omschrijving het niveau verschil, van huidige maaiveld en peil winkel (1.50 a 2.00 mtr) kenbaar gemaakt. Hierdoor is een onjuist bouwmassabeeld gepresenteerd. De uitvoering van een niet correcte planpresentatie zal leiden tot een nog sterkere zeer negatieve beïnvloeding van en in het landschap en de omgeving. Ook komt e.e.a. qua maat en volume van het gebouw indicatie minder geforceerd over. Plan presentatie is mede hierdoor zeer onzorgvuldig en onbetrouwbaar om hieraan een positief oordeel aan te verbinden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het traject voorafgaand aan het tot stand komen van het ontwerp-bestemmingsplan is met schetsen en andere presentatiemiddelen het plangebied en de voorgestelde ontwikkelingen in beeld gebracht. Dit is zowel ambtelijk, bestuurlijk en via een informatiemoment naar buiten toe zodanig voldoende duidelijk geweest dat besloten is om het plan in de vorm van een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft in artikel van de regels de definiëring van het begrip "Peil" en in de Verbeelding de toegestane maximum bouwhoogten. Samen met de reeds beschikbare impressies en tekeningen is hiermee een voldoende duidelijk beeld gegeven van de plannen en is het verantwoord het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10 Beschrijving welstand

Uit verkregen informatie is hoofdstuk 3.3.3 van de planomschrijving welstand niet correct vermeld. Er is geen gemeentelijke welstandcommissie, maar een intergemeentelijke commissie Hûs en Hiem en die heeft geen officieel advies uitgebracht.

Uit het schrijven dd 29 januari 2020 blijkt dat op een informele basis vooroverleg heeft plaatsgevonden met een medewerker van Hûs en Hiem, dhr Breemer. Op basis van summiere plangegevens heeft hij, op een informele basis, zijn bevindingen kenbaar gemaakt en wel van zeer negatieve aard hetgeen kortweg neerkomt, dat het gebouw te nadrukkelijk is gepositioneerd in het ruimtelijk gebied (landschap) en zich vervreemd van het straatbeeld.

Ik verwijs u hierbij naar de volledige juiste tekst van het informele uitgebrachte advies dd 29-1-2020. De inhoud komt overeen met de beschrijving, waarop deze zienswijze is gestoeld. Het doen voorkomen, dat er een officieel advies is uitgebracht en dat de bezwaren zijn ondervangen, is volledig onjuist.

Ambtelijk is de omschrijving toegeschreven om realisatie van het project te laten plaatsvinden op de voor de ondernemer gewenste lokatie. Voorts is mij ter kennis gebracht dat geen planbeoordeling heeft plaatsgevonden van het gebouw in relatie van de invloed ervan in de omgeving en dat geen geldende bestemmingsplan bepalingen in acht zijn genomen, die voor een zorgvuldige beoordeling als uitgangspunt dient te zijn, waarop het advies juridisch onderbouwd dient te zijn.

Op grond van bovenstaande zienswijze kan worden gesteld dat hoofdstuk 3.3.3 misleidend is gefolmuleerd en oneigenlijk is weergegeven.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De gemeente wordt met betrekking tot welstand geadviseerd door de Commissie Welstandsadvisering en Monumentenzorg "Hûs en Hiem". In paragraaf 3.3.3 is sprake van de welstandscommissie van de gemeente Dantumadiel. De betiteling van de commissie zal in het ontwerp-bestemmingsplan dan ook vervangen door de "Commissie Welstandsadvisering en Monumentenzorg "Hûs en Hiem". Het Vooroverleg Welstand heeft geen informele status en is in het leven geroepen om in het voortraject van de planvorming (mede-)sturing te geven aan een goede planontwikkeling, om

zodoende bij de reguliere welstandsadvisering op het bouwplan, ten tijde van de behandeling van de omgevingsvergunning, door de betrokkenheid in het voortraject, geen nieuwe problemen te hoeven signaleren die kunnen leiden tot vertraging in het planproces in relatie tot het vergunningstraject.

De Commissie Welstandsadvisering en Monumentenzorg "Hûs en Hiem" geeft in haar vooroverlegreactie haar visie op de planontwikkeling en signaleert het volgende ter verbetering van het plan:

"Hierdoor wordt de verkavelingsrichting dominanter en is hiermee onvoldoende geënt op de verkavelingsstructuur van het landschap. Ook de terreininrichting is grotendeels gericht op de richting van de weg en versterkt hiermee de breuk met de verkavelingsrichting. Het bouwplan leidt welstandshalve tot bezwaren".

Het bovenstaande aandachtspunt van de Commissie Welstandsadvisering en Monumentenzorg "Hûs en Hiem" is in stedenbouwkundige zin opgepakt en heeft geleid tot een aanpassing/verbetering van het landschappelijk inpassingsplan. Dit komt neer op het naar voren halen van de richting en de structuurkenmerken van het landschap achter de supermarkt tot op het parkeerterrein en deze structuurkenmerken verwerken in het ontwerp van het voorterrein van de supermarkt. Op deze wijze is het welstandsadvies uit het vooroverleg tot uitdrukking gebracht in het ontwerp-bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot aanpassing van onjuiste betiteling van de Commissie Welstandsadvisering en Monumentenzorg "Hûs en Hiem" in het ontwerp-bestemmingsplan.

11 Onafhankelijke planontwikkeling?

Participatie

Uit correspondentie van de ambtelijke stukken blijkt dat, sinds december 2017, ambtelijk aan de planontwikkeling is meegewerkt om de noodzakelijke gewenste bestemming aan het perceel toe te kennen.

Omliggende bewoners en belanghebbende zijn op geen enkele wijze van de planontwikkeling in kennis gesteld en niet gevraagd om in de ontwikkeling te participeren.

Er is in de zaak geheel geen transparantie verstrekt alleen toen de planontwikkeling geknipt en genaaid was.

T.a.v. participatie kan worden gesteld dat dit een zwaar wegend argument is voor de procedure, die behoort bij de planontwikkeling, waaraan veelal zwaar wegende rechten worden toegekend.

In acht genomen bovenstaande ben ik van mening dat door de ambtelijke beïnvloeding er geen onafhankelijk/bestuurlijk oordeel kan worden gegeven, (de slager keurt zijn eigen vlees)

Het niet nakomen van participatie inspraak brengt met zich mee, dat het ontwerp uit een éézijdig belang tot stand is gekomen.

Deze wijze van handelen moet als onrechtmatig en bestuurlijk, onzorgvuldig en onbehoorlijk, worden beschouwd.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De voorbereiding van plannen vergt een periode van aftasting van de planologische mogelijkheden en de beleidsvelden die door politieke besluitvorming in de periode daarvoor heeft plaatsgevonden. Op het moment dat in principe de politieke wil er is en de planologische mogelijkheden voldoende in algemene zin zijn afgetast is vervolgens gekozen voor het in beeld brengen van de gewenste nieuwe situatie om zo iets presenteerbaars te hebben dat openbaar ter informatie bij belanghebbenden kon worden neergelegd. Dit openbare deel van de planvorming is geïnitieerd door de inspraak te starten met een informatieve bijeenkomst op 31 augustus 2020, waar de omwonenden een persoonlijke uitnodiging voor ontvingen en ieder in de gelegenheid werd gesteld kennis te nemen van het plan en er direct of in een later stadium op te reageren.

Gezien deze gang van zaken bij planvorming is er dan ook geen sprake van het door indiener van de zienswijze aangegeven niet nakomen van participatie en inspraak.

Mede door het voortraject waarin ambtelijk gezocht is naar een basis en onderbouwing om in planologisch opzicht de mogelijkheden (en beperkingen) voor de gewenste planvorming zichtbaar te maken en waarbij ook de programmadoelen van het gemeentebestuur werden betrokken, kan daarom niet gesproken worden van een wijze van handelen die door indiener van de zienswijze als onrechtmatig en bestuurlijk, onzorgvuldig en onbehoorlijk wordt beschouwd.

Belangenverstrengeling is in dit verband niet aan de orde en ook qua transparantie volgt het planproces de route aangegeven door het wettelijk kader.

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

12 Toetsing juistheid bijlagen

Daar het specialistische zaken betreft is het moeilijk na te gaan of een Juiste onderbouwing is weergegeven. E.e.a. dient door een deskundige te worden gecontroleerd.

Op praktische gronden is naar mijn mening geen juiste dan wel onvolledige gegevens vermeld bij biilaRe 4 van AERIUS, berekening stikstofpositie.

I.v.m. het niveauverschil dient er een zeer forse hoeveelheid grondverzet en grondaanvulling plaats te vinden van de bouwplaats c.a. Dit staat niet vermeld bij de omschrijving van de berekening.

Geschatte berekening grondverzet en aanvulling, oppervlakte ontgraven, (teelaarde)

55 m. x 40 m. X 0.60 = 1320 m³ uitgraven teelaarde

55 m. X 40 m. X 2.40 = 5280 m³ aanvulling zand

6600 m³

Dit betreft minimaal 330 vrachtwagens a 20 m³ keer afstand km aan- en afvoer.

Hierbij x aantal kraanuren grondverzet plus x aantal trilplaat uren voor laag verdichting en egalisatie.

Bij 4.1 van AERIUS is gesteld dat berekening gegevens zijn verstrekt door de opdrachtgever. Onafhankelijkheid komt hiermee in geding. Daarbij ook het niet vermelden van de volledige te verrichten werkzaamheden (boven omschreven) brengt met zich mee, dat een resultaat, op grond van een juiste berekening ontstaat dat het gebouw op grond van de stikstofpositie niet kan worden gerealiseerd.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De berekening door indiener van de zienswijze met betrekking tot de grondtransporten, berust op aannames die gedaan worden ten aanzien van grondwerk uitgaande van particuliere visie van indiener van de zienswijze op het bouwproces. Deze visie gaat uit van veel meer grondverzet dan voor de bouw is gepland en in de transportgegevens van de Aeriusberekening aanwezig is. Dit is mogelijk het gevolg van een verkeerde interpretatie van het in het ontwerp-bestemmingsplan geformuleerde begrip "peil".

Dit begrip wordt hierin als volgt omschreven (artikel 1.28 van de Regels):

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

Voor de planlocatie moet worden uitgegaan van de onder 2 genoemde situatie. Daarmee is de door indiener van de zienswijze vermeld hoogte verschil, zoals in de tekening behorend bij de zienswijze, onjuist.

De Aeriusberekening aanwezig in het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van de normen die afgeleid zijn uit de bestekken die al werden gemaakt voor andere bouwopdrachten voor supermarkten van dezelfde strekking en voor dezelfde supermarkketen. Een goede zuinige grondbalans is daarin, mede vanwege de kosten, uitgangspunt. Vandaar dat ook van de onder 2 genoemde situatie mag worden uitgegaan. Mede vanwege het feit dat aan de Aeriusberekening ook deze ervaringscijfers ten grondslag liggen, gaan wij daarom uit van de in de aangeleverde Aeriusberekening aanwezige cijfermateriaal.

*Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

13 Resumerend

De rechten die door u voor het gebied, nog niet zo lang geleden, zijn vastgesteld worden volledig te niet gedaan.

A Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt volledig verstoord.

B Voor de belendende percelen wordt een goede woonsituatie/leefomgeving totaal te niet gedaan door realisatie, van een voor de omgeving, zeer overheersend gebouw en parkeervlakte.

C Verkeerveiligheid van in- en uitrit, nabij bestaand knooppunt van doorgaande wegen te creëren ontstaat er onveilige verkeerssituatie.

D Sociale veiligheid wordt ondermijnd, daar de parkeerruimte dusdanig is gelegen, dat het uitnodigd tot het verrichten van maatschappelijke ongewenste praktijken.

E De milieusituatie zal verslechteren, door toename autoverkeer en intensiever parkeren, gezien relatie hoofdingang gebouw/woonomgeving. Ook zal er door de nieuwbouw en het gebruik ervan, in relatie tot het bestaande, een toename van gebruiks- en zwerfvuil ontstaan.

F Het onderlingen contact en de gebruiksmogelijkheden van de, in eigendom zijnde, aangrenzende gronden, wordt door de realisatie van het gebouw, volledig onherstelbaar te niet gedaan en verstoord.

G Daar de planwijziging geen enkel maatschappelijk belang ten doel heeft, maar gestoelt is op een éézijdig economisch ondernemersbelang, moet de ontwikkeling oneigenlijk worden beschouwd, daar het een precedent met zich meebrengt, (linker naast gelegen perceel)

Daar nut en noodzaak van deze ontwikkeling niet nodig is, heb ik aangetoond in bijgaande situatieschets, waar een alternatief planopzet is weergegeven.

Ook is een tekening bijgevoegd van de werkelijke toestand van het hoogte verschil tussen peil gebouw en huidig maaiveld.

Graag zou ik fysiek/ mondeling mijn zienswijze aan u kenbaar willen maken

(eventueel een fraktie-afgevaardigde) en om ook onjuistheden en tegenstrijdigheden van de planbeschrijving met u te bespreken.

Dit met aanwezigheid voorafgaande besluiten, correspondentie over en weer, beleidstukken, geldende bestemmingsplannen en het ontwerp bestemmingsplan.

Voor zover u, als raadslid, niet op de hoogte bent van de situatie ter plaatse (digitaal geen juist beeld) en het gevolg van de ontwikkeling in de omgeving, nodig ik u uit, om u hiervan te vergewissen. Dit is van belang alvorens over deze (negatieve) ingrijpende ontwikkeling in het buitengebied en voor de omgeving een zorgvuldig besluit kunt nemen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ad Resumerend

Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast. De voorbereidingen en de gevolgde/te volgen planprocedure zijn de uitdrukking van het feit dat met het ingrijpen op de bestaande rechten, regelgeving en situatie ter plekke zorgvuldig wordt omgegaan

Ad A: Zie boven, onder 5

Ad B: Zie boven, onder 5

Ad C: Zie boven, onder 7

Ad D: In de nieuwe situatie is de parkeerplaats geheel aan de voorkant van de winkel voorzien, en niet meer aan de zijkanen van de winkel zoals nu nog het geval is. De overzichtelijkheid neemt daarmee toe.

Ad E: De vernieuwing van de winkel is gericht op een kwaliteitsverbetering van de voorzieningen zowel binnen als buiten de winkel. In kwantitatief opzicht gaat het aantal parkeerplaatsen van 64 naar 72. Zo is rekening gehouden met enerzijds een lichte groei in de toekomst en anderzijds de mogelijkheid om parkeersituaties die op sommige momenten buiten de planlocatie plaatsvinden, binnen het plangebied te realiseren. De milieusituatie zal dan ook in belangrijker mate mogelijk verslechteren ten gevolge van een algemene toename van het verkeer, dan dat dit toe te schrijven zal zijn aan een lichte vergroting van het aantal parkeerplaatsen, dat vooral hier een kwalitatief doel dient zie hierboven

De problematiek rond zwerfvuil is een beheeraangelegenheid waarop de initiatiefnemer zo nodig op kan worden aangesproken. Dit is in de huidige situatie ook al zo geregeld.

Ad F: In het plan zijn mogelijkheden ingebouwd, zoals een beheerpad langs de oostgrens van het plangebied, om de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden in stand te houden.

Ad G: Zie boven onder 6

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Opmerking Provincie Fryslân

We willen graag de volgende opmerking meegeven (die te licht is om daarvoor een zienswijze in te dienen):

Weidevogelkansgebied

Het plangebied ligt in weidevogelkansgebied. Artikel 7.2.2 van de Verordening Romte schrijft voor dat een ruimtelijk plan voor landelijk gebied dat betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in of grenzen aan gebieden die op de kaart Weidevogelbieden zijn aangewezen als weidevogelkansgebieden of weidevogelparels, voorziet in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd. Hiervan kan worden afgeweken voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang, met inachtneming van de voorwaarden uit artikel 7.2.4. De natuurwaarden dienen daarbij te worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep, waarbij schade aan natuurwaarden door mitigerende maatregelen wordt zoveel beperkt als fysiek-ruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is. Uit onze berekening blijkt dat niet een gebied groter dan 0,5 ha verloren gaat (artikel 7.2.4.d), maar de voornoemde motivering ontbreekt. Wij verwachten dat het aspect 'weidevogelkansgebied' nader wordt gemotiveerd.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het weidevogelkansgebied beslaat hier ter plekke van de planlocatie een agrarische enclave in de noordrand van de dorpsbebouwing van De Westereen. De enclave wordt aan drie zijden omgeven door bebouwing en is alleen naar de noordkant verbinding met grootschalig open gebied. De maatvoering van de zoëven genoemde, door bebouwing omgeven, agrarische ruimte is 180 meter breed en de grootste diepte (de vrije ruimte tot aan de houtsingel die het perceel omgeeft) is in de huidige situatie ongeveer 190 meter (na nieuwbouw van de supermarkt 150 meter). Daarmee voldoet dit gebied ook al in de huidige situatie niet aan de maatvoering zoals die is aangegeven als norm voor een weidevogelkansgebied (artikel 7.12 van de Toelichting op de Verordening):

- De weidevogelkansgebieden, die bestaan uit ruime en open gebieden (zichtafstand > 400 m) met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen.

Door de bebouwingsinvloed is ook de rust minder dan wenselijk is, waarbij de zuidrand, waar de bestaande supermarkt zich bevindt en ook de uitbreiding is voorzien, daarbij nog de meest stille kant zal zijn (achterzijde supermarkt geen activiteiten). Oost en westzijde tuinen en schuurtjes en daarmee meer activiteit.

Ook de houtsingels, in bovenstaande tekst al genoemd en karakteristiek voor het woudenlandschap is hier, op de overgang van de droge naar de natte gebieden, langs de kavelgrenzen volop aanwezig. Dit maakt dat gezien vanaf de planlocatie er geen visuele relatie aanwezig is tussen de planlocatie en het open weidegebied ten noorden van De Westereen dat hier plusminus 400 meter ten noordoosten van de planlocatie begint. Het aan de planlocatie grenzende weidegebied is daardoor ook door de kavelomringende singelbeplanting een plek waar weidevogels zich niet prettig zullen voelen (predatie) en dit gebied dus zo veel mogelijk zullen mijden.

Hiermee is onderbouwd dat het gebied direct ten noorden van de planlocatie als weidevogelgebied niet geschikt is en dat dit in belangrijke mate juist veroorzaakt wordt door een ander provinciaal belang, de landschappelijke kwaliteit van het gebied (singellandschap). Als compenserende maatregel voor een ten gevolge van het plan te verwijderen houtsingel werd direct ten noorden van het nieuwe bouwplan mede op last van de provincie de aanleg van een nieuwe houtsingel voorgeschreven.

De opmerking van de provincie Fryslân leidt tot toevoeging van bovenstaande motivering m.b.t. het verordeningsaspect van de weidevogelkansgebieden aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)

Onderwerp: Poiesz

INGEKOMEN

20 JAN 2021

Nieuwbouw Poiesz supermarkt De Westereen

Standpunt Doarpsbelang De Westereen inzake het voornemen tot nieuwbouw en vervanging van de huidige supermarkt aan de Foarstrjitte 49 De Westerein. Doarpsbelang staat volledig achter de ingediende plannen. Het heeft hiervoor de volgende argumenten.

- De Westereen is een dorp waar handel hoog in het vaandel staat. Historisch is de handelsgeest één met de Westereenders. De winkel aan de Foarstrjitte is dan ook al jaren een begrip in het dorp. 20 jaar Poiesz, maar ook daarvoor onder een andere naam.
- Poiesz wil bouwen achter het nu bestaande pand. Wij juichen dit toe. Dit biedt namelijk de mogelijkheid om de verkeersveiligheid Ferlinge Stasjonsstrjitte / Foarstrjitte te verbeteren. Vindt nu de bevoorrading aan de oostkant van de supermarkt plaats (20 meter vanaf de kruising Ferlinge

Stasjonsstrjitte /Foarstrjitte)plaats, geven de nieuwbouwplannen de mogelijkheid om aan de westkant (100 meter vanaf de kruising) te bevoorraden.

Afbreken van het huidige pand en daar weer nieuwbouw realiseren betekent een omzet en klantenverlies van minstens 8 maanden; dit pleit voor nieuwbouw los van de bestaande lokatie.

- De supermarkt aan de Foarstrjitte voorziet in een behoefte. Logischerwijs het dorp zelf, maar ook omliggende dorpen komen graag naar de Poiesz om daar te winkelen. Juist de ligging aan de rand van het dorp trekt klanten vanuit Kollumerzwaag , Feanwâlden, Driesum,Wouterswoude enz. aan. Dit benadrukt de centrumfunctie van het doarp De Westereen.

- in De Westereen zijn drie supermarkten gevestigd. ALDI, COOP EN POIESZ. Deze drie zorgen ervoor dat heel veel klanten in De Westereen boodschappen doen. Maar om dit te realiseren is personeel nodig. Vooral COOP en POIESZ geven scholieren de mogelijkheid om werkervaring op te doen. De POIESZ heeft meer dan 60 jongeren aan het werk. Mochten de plannen voor nieuwbouw niet doorgaan, (en POIESZ besluit de huidige winkel, die niet meer aan de nu bestaande normen voldoet, te sluiten)

dan heeft dit een enorme impact op de werkgelegenheid in het dorp.

- Voor het realiseren van de bouwplannen is wijziging bestemmingsplan nodig hebben we begrepen. Dit zou een eventuele precedentwerking hebben op nieuw ingediende plannen. Ons inziens moet dit geen probleem zijn. Elke aanvraag moet op zijn specifieke aspecten worden beoordeeld. Dus incidenteel kan er best afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Namens Doarpsbelang
T. Postma
Secretaris 

INGEKOMEN	
20 JAN. 2021	

Gemeenteraad
Dontumadiel

Damwâld

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Dantumadiel

Postbus 22

9104 ZG Damwâld

Datum : 12 februari 2021

Betreft : **Zienswijze** ontwerp-bestemmingsplan "Foarstrjitte 49 De Westereen"

Geachte leden van de raad,

Dijkstra Plan & Projectontwikkeling B.V. is eigenaar van het perceel aan de Noarder Stasjonsstrjitte 81 in De Westereen (het voormalige pand van de Aldi supermarkt). Op dat pand rust een detailhandelsbestemming en wij zijn voornemens daar een supermarkt te realiseren.

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Foarstrjitte 49 De Westereen" dat ziet op de uitbreiding van de Poiesz-locatie. Naar aanleiding van dat ontwerp-bestemmingplan hebben wij de volgende opmerkingen en vragen:

1. De Poiesz supermarkt wordt uitgebreid van 995 m² bvo naar 1450 m² bvo. Daaruit leiden wij af dat er in De Westereen uitbreidingsruimte is voor supermarkten. Klopt dat en kunt u bevestigen dat na eventuele uitbreiding van de Poiesz supermarkt voldoende 'supermarkt-vierkantemeters' overblijven ten behoeve van een beperkte uitbreiding van het gebouw van de voormalige Aldi ten behoeve van een in dat pand te vestigen supermarkt? Als dat niet het geval is, dan maken wij bezwaar tegen de uitbreiding van de Poiesz-locatie.
2. Volgens het ontwerpplan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betwijfelen wij. Het gaat om een forse uitbreiding van bebouwd én verhard gebied, nota bene op een perceel dat thans nog een agrarische bestemming heeft.
3. In de toelichting bij het ontwerpplan staat dat de Foarstrjitte 49 in het bestaande kernwinkelgebied van De Westereen ligt. Kennelijk hanteert u een ruime interpretatie van het bestaande kernwinkelgebied. Daar kunnen wij op zichzelf mee instemmen, mits die ruime interpretatie inhoudt dat ook het perceel aan de Noarder Stasjonsstrjitte 81 daarvan onderdeel uitmaakt en/of daarbij aansluit.
4. De nieuwe Poiesz supermarkt wordt gerealiseerd op een agrarisch perceel dat op grond van de verordening Romte Fryslân 2014 hoort bij het "landelijk gebied". Het ligt namelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingplan wordt niet ingegaan op de vraag of de Verordening Romte Fryslân 2014 nieuwbouw van niet agrarische bedrijven in landelijk gebied wel toestaat.

Wij verzoeken u met deze zienswijze rekening te houden bij de verdere behandeling bestemmingsplan.

Hoogachtend,

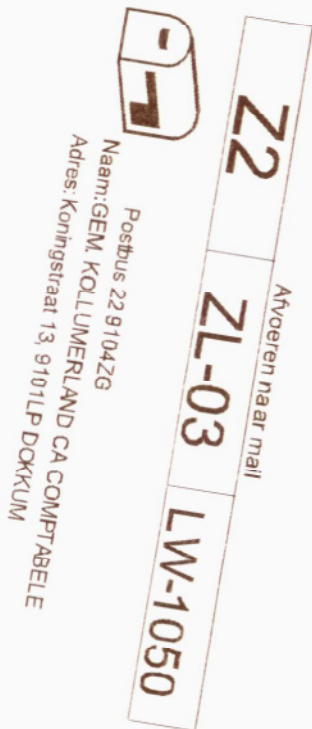
Dijkstra Plan- en Projectontwikkeling B.V.



De heer B. Dijkstra



DIJKSTRA ONTWIKKELING



Bouwgroep Dijkstra Draisma
Postbus 200
9100AE DOKKUM
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad
Postbus 22
9104ZG DAMM

3SIQBQ8460948

Recommandé

NL

P2202



Aan de leden van de raad van de
Gemeente Dantumadeel te
Damwoude

INGEKOMEN

24 FEB 2021

23
De Westereen, februari 2021

Betreft:

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan

Foarstrjitte 49, De Westereen.

Poiesz lokatie

Beste mensen,

Als directe eigenaar van het naastliggende linker en rechter perceel, waarop de zaak betrekking heeft, maakt ondergetekende zijn zienswijze aan U kenbaar.

1 Reactie publikatie

De bedenkelijke planontwikkeling is in de Kollumer Courant d.d. 16 december 2020 en de rectificatie ervan dd 20 januari 2021 heeft op zeer onzorgvuldige dan wel misleidende wijze plaats gevonden. De mededeling stond 16 december 2020 niet vermeld bij de pagina van het gemeente nieuws, maar op een achterliggende pagina tussen maatschappelijke advertenties. Uit contact met derden, waaronder enkele raadsleden, is tot mij gekomen, dat de publikatie bij vele burgers niet onder de aandacht is gekomen en niet herkend als gemeente nieuws. Naar mijn oordeel is onzorgvuldigheid hier zeer zeker op zijn plaats.

2 Aanduiding lokatie

Tekst aanduiding publikatie "Foarstrjitte 49, De Westereen (Poiesz lokatie)" is misleidend en onjuist. De vermelde lokatie heeft in het bestemmingsplan "De Westereen kom", de bestemming detailhandel waardoor de planontwikkeling met genoemde lokatie in overeenstemming is. De lokatie waar de zaak betrekking op heeft, maakt volledig deel uit van een ander gebied n.l. bestemmingsplan "buitengebied Agrarisch-Veenlandschap" met een andere kadastrale aanduiding. Er is een strikte planologische en stedenbouwkundige scheiding tussen de beide gebieden c.q. bestemmingsplannen. Het in de publikatie laten voorkomen zijnde één gebied is dan ook volledig onterecht daar de bestemmingswijziging volledig betrekking heeft op het buitengebied en niet op perceel Foarstrjitte 49. Ook dit is onjuist en onzorgvuldig.

3 Invloed omgeving/straatbeeld

De beoogde planontwikkeling, realisatie van zeer forse (standaard) volumineus gebouw en bestratingsveld (parkeerterrein) leid tot een meedogenloze inbreuk en verstoring van het landelijke karakteristieke weidse landschap met overheersende dominante invloed op het leef-en woongenot van de belendende woonomgeving. Het huidige straatbeeld wordt zeer ernstig verminkt door de forse onderbreking en dat een schaalloze ongevoelige ruimte met zich mee brengt. In beide geldende bestemmingsplannen is een rechtsbescherming aan de belendende (woon) percelen toegekend. Deze zijn éénzijdig volledig geschonden en totaal niet gekend. Ook in deze is, bij de planontwikkeling, een onzorgvuldigheid op zijn plaats.

4 Planpresentatie

Uit correspondentie (vanaf november 2017) tussen gemeente en directie Poiesz blijkt dat de planontwikkeling in nauwe samenwerking met medewerker(s) van uw ambtelijke dienst tot stand is gekomen.

Ik ben op geen enkele wijze bij de planontwikkeling betrokken geweest nog in gekend.

Vorst blijkt uit de stukken dat men zich niet op de hoogte heeft gesteld van de toestand ter plaatse.

Kenmerkende elementen zijn nergens in de stukken weergegeven waardoor een onjuist beeld is gegeven van de planontwikkeling. (o.a. hoogteverschil maaiveld/peil).

Ook de positieve uitlating van één van uw wethouders (31 augustus 2020) op de voorlichtingsavond draagt niet bij tot een objectieve beoordeling van de planontwikkeling.

Zonder zich te vergewissen van de toestand ter plaatse en de negatieve consequenties die de ontwikkeling op de maatschappelijke omgeving met zich mee brengt, heeft hij in de multi-media zijn positief standpunt voor de planontwikkeling kenbaar gemaakt.

Bestuurlijke objectiviteit en ambtelijke onafhankelijkheid is hiermee geschonden c.q. niet in acht genomen. De tot standkoming van e.e.a. kan worden beschouwd met "het dragen van 2 petten", hetgeen belangenverstrengeling met zich mee heeft gebracht en dat de planontwikkeling niet op een transparante wijze tot stand is gekomen.

5 Planonderbouwing

De gehele ontwerpplan beschrijving geeft geen enkele planologische dan wel stedenbouwkundige onderbouwing die deze planontwikkeling rechtvaardigd. Het is volledig gericht op het economisch en organisatorisch belang van de betrokkenen c.q. ondernemer.

Gewenste nieuwbouw kan ook op de bestaande lokatie worden gerealiseerd. Mocht dit niet het geval zijn dan is het bestemmingsplan "De Westereen kom", waarvan het gebied deel uitmaakt zeer duidelijk. Voor zover ik kan nagaan blijkt uit geen enkel stuk (o.a.collegebesluit e.a.) een planologische of stedenbouwkundige onderbouwing, waarop de planontwikkeling is gerechtvaardigd.

Door het toelaten van de bestemming en de realisatie van de gewenste forse bouwmassa, in het buitengebied, ontstaat er een verstening in het gebied, die geen enkele binding heeft met de landelijke omgeving en vormt daardoor een dissonant in het weidse landschap en nabij gelegen woonomgeving en voor het straatbeeld een open "gat" van het overbodig groot parkeerterrein. Het aanbrengen van boombeplanting bevestigt dat de ontwikkeling als ongewenst moet worden beschouwd en versterkt de nodeloze ontwikkeling. Aanbrengen van bomen lost het strijdig probleem niet op en draagt niet bij tot een samenhangende bebouwing, als straatbeeld, zoals in het geldende bestemmingsplan is gesteld.

6 Precedent

In planologisch opzicht brengt de planontwikkeling een precedent werking tot stand, hetgeen bestuurlijk/maatschappelijk als ongewenste willekeur moet worden beschouwd.

Ook t.a.v. eerdere geweigerde verzoeken, om te bouwen in het buitengebied, is medewerking aan realisatie van een dergelijk fors gebouw niet te rechtvaardigen.

E.e.a. getuigt dan ook niet van behoorlijk bestuur, maar van bestuurlijke willekeur.

7 Verkeerstoestand

T.a.v. het parkeren en verkeer ben ik van oordeel, dat het parkeerterrein een zeer overbodige ruimte bevat. Met name aan de Foarstrjitte en het westelijk deel. De ligging hiervan heeft onvoldoende binding met de hoofdingang en zijn qua afstand niet efficiënt. Overbodig groot is gebaseerd aangaande gebruik van huidig parkeerterrein. Dit is (ook in hoogtij dagen) nimmer bezet. Daarbij is het deels in gebruik als carpool-plek en verkoopkraam-plek.

Het verplaatsen van de oostelijke in- en uitgang van het parkeerterrein

naar het kruispunt Foarstrjitte/Verl.Stasjonsstrjitte moet als niet wenselijk worden geacht.

Een combinatie van verkeer Verl.Stasjonsstrjitte/Foarstrjitte (op bepaalde tijden van de dag zeer druk) en daarbij in- en uitrit parkeerterrein brengt een ongewenste verkeerssituatie met zich mee en draagt bij tot het ontstaan van een onveilige verkeerssituatie.

8 Kernwinkelgebied

Omschrijving in hoofdstuk 3.2.3 van het ontwerpplan stelt dat het project deel uitmaakt van het bestaande kernwinkelgebied, dit is zeer onjuist.

Het bestemmingsplan "De Westereen kom" is hierin zeer duidelijk. Dit gebied is aangewezen in het centrum van het dorp, waar ontwikkeling en uitbreiding van de detailhandel is beschreven en is toegestaan. Huidige lokatie (**geen kern winkelgebied**) wordt gekenmerkt door leegstand c.q. onttrekking van functie.

In voormalige apotheek gebouw is al een behoorlijke tijd een dienstverlenende instelling gevestigd (Buurtzorg). Winkelpand hoek Verl.Stasjonsstrjitte/Foarstrjitte staat al vele jaren voor het merendeel leeg en tot voor kort, 1 jaar geleden, in zijn geheel. (vertrek fietsenwinkel)

Pand "koperen scheepsbel" is incidenteel in gebruik, met de jaarwisseling, vuurwerk verkoop en zo nu en dan verkoop van restpartij en kleingoed. Daar de ondernemer het assortiment wenst te vergroten, kunnen niet gerelateerde supermarkt produkten (nonfood, sterke drank c.a.) te worden ondergebracht in de lange tijd leegstaande units van het winkelgebied in het centrum, zodat dit gebied wordt opgewaardeerd.

Nieuwbouw kan dan behoorlijk in afmetingen worden beperkt en er behoeft geen landelijk gebied in beslag te worden genomen.

9 Tekeningen

Presentatie van de tekeningen en impressie's bij de voorbereidende stukken en bij het ontwerp bestemmingsplan zijn zeer **verschillend, onvolledig, onnauwkeurig en gemanipuleerd** van opzet en geeft een vertekend beeld van de toestand ter plaatse. Geen enkele tekening of impressie is weergegeven overeenkomstig, met de daarop vermelde schaal, maar een willekeurige verkleining ervan, met een individueel fragment. Een exacte gebiedsinvulling en de (negatieve) konsekwentie's komt hierdoor niet tot uiting. Tevens is in geen enkele tekening of omschrijving het niveau verschil, van huidige maaiveld en peil winkel (1.50 a 2.00 mtr) kenbaar gemaakt. Hierdoor is een onjuist bouwmassabeeld gepresenteerd. De uitvoering van een niet correcte planpresentatie zal leiden tot een nog sterkere zeer negatieve beïnvloeding van en in het landschap en de omgeving.

Ook komt e.e.a. qua maat en volume van het gebouw indicatie minder geforceerd over.

Plan presentatie is mede hierdoor zeer onzorgvuldig en onbetrouwbaar om hieraan een positief oordeel aan te verbinden.

10 Beschrijving welstand

Uit verkregen informatie is hoofdstuk 3.3.3 van de planomschrijving welstand niet correct vermeld. Er is geen gemeentelijke welstandcommissie, maar een intergemeentelijke commissie Hûs en Hiem en die heeft geen officieel advies uitgebracht.

Uit het schrijven dd 29 januari 2020 blijkt dat op een informele basis vooroverleg heeft plaatsgevonden met een medewerker van Hûs en Hiem, dhr Breemer. Op basis van summiere plangegevens heeft hij, op een informele basis, zijn bevindingen kenbaar gemaakt en wel van zeer negatieve aard hetgeen kortweg neerkomt, dat het gebouw te nadrukkelijk is gepositioneerd in het ruimtelijk gebied (landschap) en zich vervreemd van het straatbeeld.

Ik verwijs u hierbij naar de volledige juiste tekst van het informele uitgebrachte advies dd 29-1-2020. De inhoud komt overeen met de beschrijving, waarop deze zienswijze is gestoeld. Het doen voorkomen, dat er een officieel advies is uitgebracht en dat de bezwaren zijn ondervangen, is volledig onjuist.

Ambtelijk is de omschrijving toegeschreven om realisatie van het projekt te laten plaatsvinden op de voor de ondernemer gewenste lokatie. Voorts is mij ter kennis gebracht dat geen planbeoordeling heeft plaatsgevonden van het gebouw in relatie van de invloed ervan in de omgeving en dat geen geldende bestemmingsplan bepalingen in acht zijn genomen, die voor een zorgvuldige beoordeling als uitgangspunt dient te zijn, waarop het advies juridisch onderbouwd dient te zijn.

Op grond van bovenstaande zienswijze kan worden gesteld dat hoofdstuk 3.3.3 misleidend is gefolmuleerd en oneigenlijk is weergegeven.

11 Onafhankelijke planontwikkeling?

Participatie

Uit correspondentie van de ambtelijke stukken blijkt dat, sinds december 2017, ambtelijk aan de planontwikkeling is meegewerkt om de noodzakelijke gewenste bestemming aan het perceel toe te kennen.

Omliggende bewoners en belanghebbende zijn op geen enkele wijze van de planontwikkeling in kennis gesteld en niet gevraagd om in de ontwikkeling te participeren.

Er is in de zaak geheel geen transparantie verstrekt alleen toen de planontwikkeling geknipt en genaaid was.

T.a.v. **participatie** kan worden gesteld dat dit een zwaar wegend argument is voor de **procedure**, die behoort bij de planontwikkeling, waaraan veelal **zwaar wegende rechten** worden toegekend.

In acht genomen bovenstaande ben ik van mening dat door de ambtelijke beïnvloeding er geen onafhankelijk/bestuurlijk oordeel kan worden gegeven. (de slager keurt zijn eigen vlees)

Het **niet nakomen van participatie inspraak** brengt met zich mee, dat het ontwerp uit een éénzijdig belang tot stand is gekomen.

Deze wijze van handelen moet als onrechtmatig en bestuurlijk, onzorgvuldig en onbehoorlijk, worden beschouwd.

12 Toetsing juistheid bijlagen

Daar het specialistische zaken betreft is het moeilijk na te gaan of een juiste onderbouwing is weergegeven. E.e.a. dient door een deskundige te worden gecontroleerd.

Op praktische gronden is naar mijn mening geen juiste dan wel onvolledige gegevens vermeld bij bijlage 4 van AERIUS, berekening stikstofpositie.

I.v.m. het niveauverschil dient er een zeer forse hoeveelheid grondverzet en grondaanvulling plaats te vinden van de bouwplaats c.a. Dit staat niet vermeld bij de omschrijving van de berekening.

Geschatte berekening grondverzet en aanvulling, oppervlakte ontgraven. (teelaarde)

55 m. x 40 m. x 0.60 = 1320 m³ uitgraven teelaarde

55 m. x 40 m. x 2.40 = 5280 m³ aanvulling zand
6600 m³

Dit betreft minimaal **330 vrachtwagens a 20 m³** keer afstand km aan- en afvoer.

Hierbij x aantal kraanuren grondverzet plus x aantal trilplaat uren voor laag verdichting en egalisatie.

Bij 4.1 van AERIUS is gesteld dat berekening gegevens zijn verstrekt door de opdrachtgever.

Onafhankelijkheid komt hiermee in geding. Daarbij ook het niet vermelden van de volledige te verrichten werkzaamheden (boven omschreven) brengt met zich mee, dat een resultaat, op grond van een juiste berekening ontstaat dat het gebouw op grond van de stikstofpositie niet kan worden gerealiseerd.

13 Resumerend

De rechten die door u voor het gebied, nog niet zo lang geleden, zijn vastgesteld worden volledig te niet gedaan.

A Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt volledig verstoord.

B Voor de belendende percelen wordt een goede woonsituatie/leefomgeving totaal te niet gedaan door realisatie, van een voor de omgeving, zeer overheersend gebouw en parkeervlakte.

C Verkeerveiligheid van in- en uitrit, nabij bestaand knooppunt van doorgaande wegen te creëren ontstaat er onveilige verkeerssituatie.

D Sociale veiligheid wordt ondermijnd, daar de parkeerruimte dusdanig is gelegen, dat het uitnodigt tot het verrichten van maatschappelijke ongewenste praktijken.

E De milieusituatie zal verslechteren, door toename autoverkeer en intensiever parkeren, gezien relatie hoofdingang gebouw/woonomgeving.

Ook zal er door de nieuwbouw en het gebruik ervan, in relatie tot het bestaande, een toename van gebruiks- en zwerfvuil ontstaan.

F Het onderlingen contact en de gebruiksmogelijkheden van de, in eigendom zijnde, aangrenzende gronden, wordt door de realisatie van het gebouw, volledig onherstelbaar te niet gedaan en verstoord.

G Daar de planwijziging geen enkel maatschappelijk belang ten doel heeft, maar gestoelt is op een éézijdig economisch ondernemersbelang, moet de ontwikkeling oneigenlijk worden beschouwd, daar het een precedent met zich meebrengt. (linker naast gelegen perceel)

Daar nut en noodzaak van deze ontwikkeling niet nodig is, heb ik aangetoond in bijgaande situatieschets, waar een alternatief planopzet is weergegeven.

Ook is een tekening bijgevoegd van de werkelijke toestand van het hoogte verschil tussen peil gebouw en huidig maaiveld.

Graag zou ik fysiek/ mondeling mijn zienswijze aan u kenbaar willen maken (eventueel een fraktie-afgevaardigde) en om ook onjuistheden en tegenstrijdigheden van de planbeschrijving met u te bespreken.

Dit met aanwezigheid voorafgaande besluiten, correspondentie over en weer, beleidstukken, geldende bestemmingsplannen en het ontwerp bestemmingsplan.

Voor zover u, als raadslid, niet op de hoogte bent van de situatie ter plaatse (digitaal **geen juist beeld**) en het gevolg van de ontwikkeling in de omgeving, **nodig ik u uit**, om u hiervan te vergewissen. **Dit is van belang** alvorens over deze **(negatieve) ingrijpende ontwikkeling** in het **buitengebied** en voor de omgeving een **zorgvuldig besluit** kunt nemen.

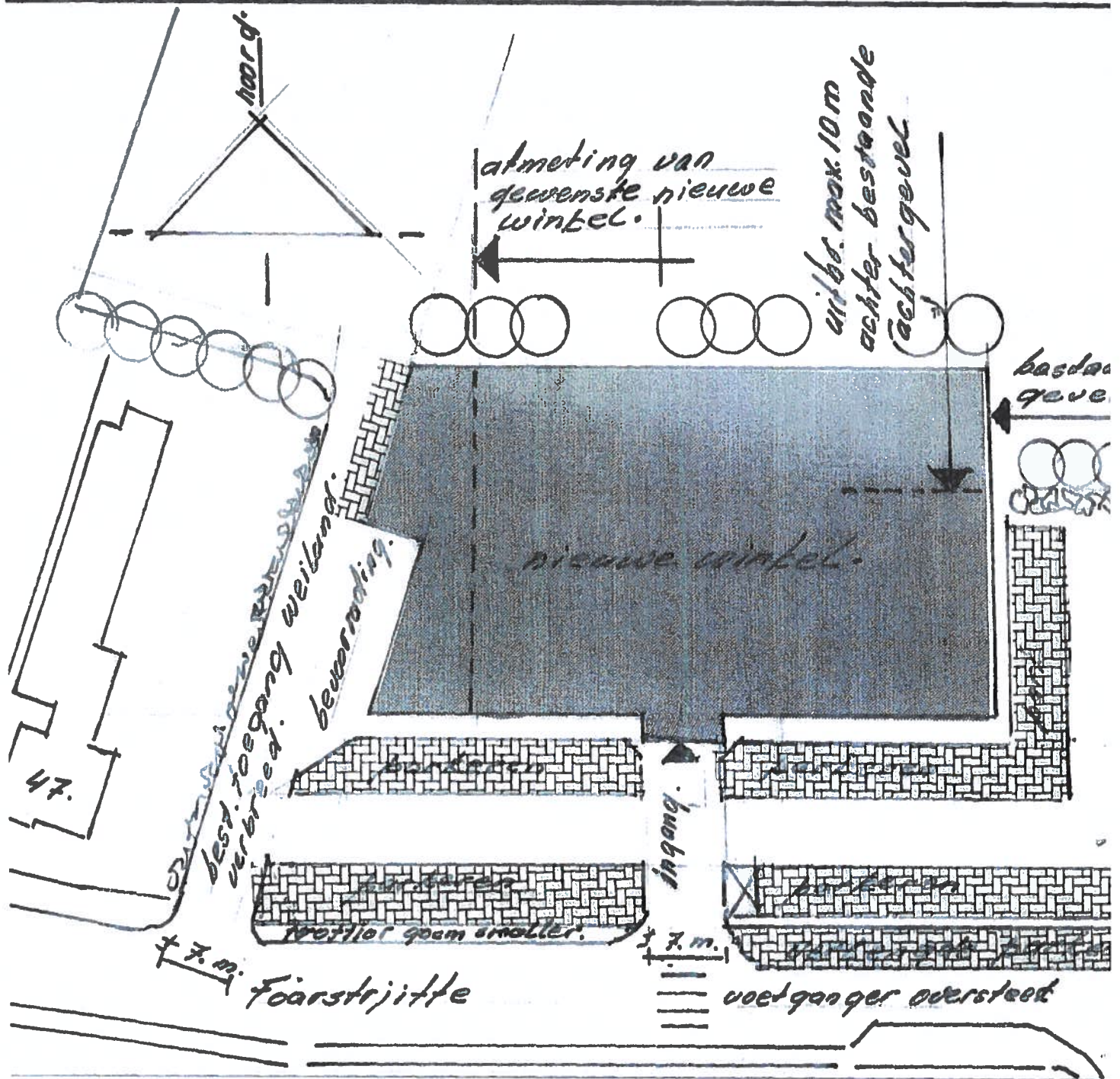
A blacked-out signature, likely of the sender, located at the top left of the page.

Met vriendelijke groeten,

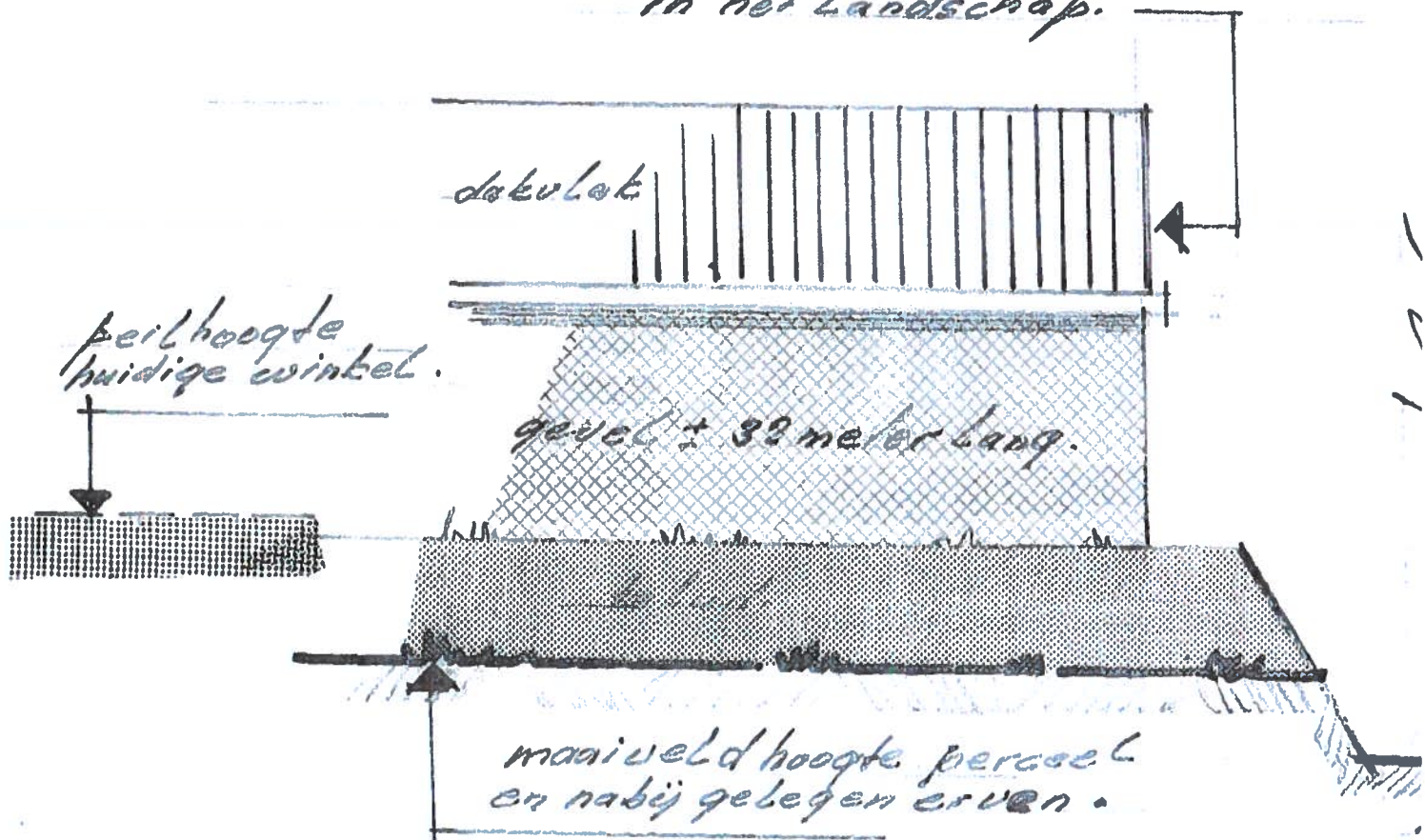
A handwritten signature in purple ink, followed by a blacked-out name or title.

Bijlage: situatie tekening alternatief plan en tekening hoogteverschil.

Alternatief voorstel Poiesz winkel De We



recht opgaande achtergevel
± 45 meter lang, dominant in
in het landschap.



Fragment hoek zijgevel achtergevel en niveau
peil en maniveld.