

## AAN DE RAAD

**Agenda: 13 september  
2018**

**Franeker, 21 augustus  
2018**

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Sexbierum - Hearewei 24A".

### Portefeuillehouder

Wethouder **5.1.2e**

### Auteur

**5.1.2e**

### Samenvatting

Coop Vastgoed heeft plannen een nieuwe supermarkt te realiseren aan de Hearewei 24a, net buiten het centrumgebied van Sexbierum. De bestaande Coop winkel aan de Nije Buorren is klein (352 m<sup>2</sup>), heeft geen uitbreidingsmogelijkheden en heeft nauwelijks parkeervoorzieningen. Voor dit gebied heeft ingaande 15 maart 2018 een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de "Reactienota zienswijzen". Daarin is de belangenafweging opgenomen die nodig is om te komen tot een zorgvuldig besluit voor het vast te stellen bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is in juli 2017 de coördinatieregeling van toepassing verklaard. Het bestemmingsplan wordt u ter vaststelling aangeboden. De coördinatieregeling zorgt ervoor dat in één keer op de gecoördineerde besluiten kan worden gereageerd. Er is vervolgens beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling



bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak te doen.

### **Voorstel**

1. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen", versie 9 augustus 2018.
2. het bestemmingsplan "Sexbierum - Hearewei 24A" met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPSBRHRWEI24A2017-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding**

Coop Vastgoed heeft plannen een nieuwe supermarkt te realiseren aan de Hearewei 24a, net buiten het centrumgebied van Sexbierum. De bestaande Coop winkel aan de Nije Buorren is klein (352 m<sup>2</sup>), heeft geen uitbreidingsmogelijkheden en heeft nauwelijks parkeervoorzieningen. Voor dit gebied heeft ingaande 15 maart 2018 een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de "Reactienota zienswijzen". Daarin is de belangenafweging opgenomen die nodig is om te komen tot een zorgvuldig besluit voor het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt u ter vaststelling aangeboden.

Voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is in juli 2017 de coördinatieregeling van toepassing verklaard. De coördinatieregeling zorgt ervoor dat in één keer op de gecoördineerde besluiten, in dit geval het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, kan worden gereageerd. Er is vervolgens beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak te doen.

### **Beoogd (meetbaar) effect**

Het vast te stellen bestemmingsplan maakt het mogelijk de supermarkt te verplaatsen naar een nieuwe locatie binnen bestaand stedelijk gebied en blijft als basisvoorziening voor het dorp behouden.

## Motivering

*1.1 de beoogde verplaatsing van CoopCompact binnen Sexbierum past binnen de kaders van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.*

De aanwezigheid van een supermarkt in Sexbierum is, gezien de regionale verzorgingsfunctie, gewenst. De Coop supermarkt is de enige supermarkt in het dorp (en de regio). Behoud en versterking is gewenst. Bij een regionale verzorgingsfunctie hoort een complete supermarkt, die goed bereikbaar is en voldoende eigen en gratis parkeerplaatsen heeft. De locatie aan de Hearewei 24a voldoet aan deze eisen, hetgeen is verwoord in het bestemmingsplan.

*1.2 de beoogde verplaatsing past ook anderszins in relevante beleidskaders.*

De voorgenomen ontwikkeling past in het afwegingskader voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen bestaande uit provinciaal, (sub)regionaal en gemeentelijk beleid. Dit is uitvoerig verwoord in het bestemmingsplan.

*1.3 de beoogde locatie aan de Hearewei 24a is ruimtelijk gezien een geschikte locatie;*

De locatie aan de Hearewei 24a in Sexbierum bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. De geografische ligging van de nieuwe locatie biedt een goede bereikbaarheid voor (auto)bezoekers vanuit de regio. Gezien de huidige beperkingen voor en de bouwkundige staat van de bestaande supermarkt is verplaatsing van de supermarkt noodzakelijk. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past in het gemeentelijk streven om het voorzieningenniveau in de dorpen in stand te houden. Het ontwerpplan is door de deskundigen van de wettelijk overlegpartners beoordeeld. Het initiatief past in de Verordening Romte provincie Fryslân. Het vorenstaande is uitvoerig gemotiveerd in het bestemmingsplan.

### Kantttekeningen

Er is een bestuurlijk en maatschappelijk risico dat bestaat uit de maatschappelijke weerstand tegen het plan van omwonenden. Het besluit van de raad is aan beroep onderworpen.

## **Analyse**

n.v.t.

## **Alternatieven**

n.v.t.

## **Vervolg**

Indien uw raad besluit een bestemmingsplan vast te stellen, dan vindt in geval van ongewijzigde vaststelling daarna binnen twee weken elektronische publicatie plaats. In dit geval is de wettelijke termijn zes weken i.v.m. de gewijzigde vaststelling. Na publicatie volgt een beroepstermijn van 6 weken. Indien er geen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

## **Inwonersparticipatie**

Op 20 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd door het gemeentebestuur samen met Coop Vastgoed, waarbij is gebleken dat er groot draagvlak is voor het realiseren van deze voorziening. Zie ook onder het kopje communicatie. Aan het wettelijk traject is uitvoering gegeven met de wettelijke procedure die de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft (afdeling 3:4 Awb).

## **Communicatie**

De omwonenden zijn als belanghebbende steeds betrokken bij en geïnformeerd over alle stappen in het proces. Voor het overige verwijzen wij u naar hetgeen in de Reactienota zienswijzen onder kopje X. communicatie is opgenomen. Publicaties worden digitaal geplaatst in de Staatscourant en in het elektronisch gemeenteblad. In de huis-aan-huis bladen is het eerste halfjaar van 2018 een algemene verwijzing naar '(zoek)officiële bekendmakingen' geplaatst.

## **Financiën**

Er is hier sprake van een ontwikkeling door een derde die het bestemmingsplan voor eigen rekening heeft laten opstellen. Voor het in behandeling nemen van het bouwplan en de benodigde wettelijke procedure worden rechten geheven volgens de Legesverordening.

### **Juridisch kader**

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan "Sexbierum – Hearewei 24A" (Corsa nr. 18.122104)
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan (Corsa nr. 18.122105)
3. coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening verplaatsing supermarkt Sexbierum (Corsa nr. F17.201862)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

5.1.2e



, burgemeester

5.1.2e



, secretaris

**NR.: 18.210903**

## **De raad van de gemeente Waadhoeke**

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 21 augustus 2018;

### **B E S L U I T**

1. In te stemmen met:

- a. de "Reactienota zienswijzen", versie 9 augustus 2018, en voor wat betreft de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren, hetgeen leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:
  - Artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) wordt geschrapt. Het navolgende artikellid wordt hierop vernummerd naar 3.4;
  - In dit vernummerde artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt de volgende regel toegevoegd: "het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslagdoeleinden".
- b. een ambtshalve wijziging van artikel 7 lid a. De tekst "de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages" in dit artikel wordt gewijzigd in "de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages".

2. het bestemmingsplan "Sexbierum - Hearewei 24A" met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPSBRHRWEI24A2017-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare  
raadsvergadering van 13 september 2018

5.1.2e



5.1.2e



, griffier

## Reactienota ontwerpbestemmingsplan Sexbierum – Hearewei 24A

### 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sexbierum – Hearewei 24A heeft met ingang van 15 maart tot en met 25 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. SRK Rechtsbijstand namens cliënt, (6/4/2018; Corsa 18.108658)  
Gronden: I, II, III, IV, V, VI, VII.
  2. Omwonende 1 (10-4-2018; Corsa 18.108874)  
Gronden: I, III, IV en V.
  3. Omwonende 2 (13/04/2018, Corsa 18.109474)  
Gronden: II, I, IV, VIII, VI, V, IX, X en III.
  4. Omwonende 3 (18/4/2018, Corsa 18.110103)  
Gronden: I, V, XI, IV.
  5. Omwonende 4 (18/4/2018, Corsa 18.110101)  
Gronden: III, X, IV, V, en I.
  6. Univé verzekeringen namens cliënt (verzocht anoniem te blijven d.d. 23/4/2018, Corsa 18.110726)  
Gronden: III, XI, VIII, VI, IV, XII, V en I.
  7. Omwonende 5, 25-4-2018, Corsa 18.110732; grond V.
- 

Bovenstaande personen en instanties hebben tijdig een zienswijze ingediend op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Sexbierum – Hearewei 24A en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. Men verzoekt in het algemeen het bestemmingsplan op deze wijze niet vast te stellen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

### 2. Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat. De gronden van de ingediende zienswijzen zijn onderstaand verkort en in eigen woorden weergegeven en gerubriceerd. Voor de volledige tekst van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen. Vervolgens is onze reactie vermeld.

#### *I. Verslechtering woongenot en waardevermindering, verlies van uitzicht*

- vrees voor verslechtering en achteruitgang dan wel verlies van woongenot;
- verlies van uitzicht op het monumentaal pand De Korenaar en Aeolus;
- nu vrij uitzicht, dus na realisatie verlies van vrij uitzicht;
- aanzienlijke waardevermindering van de woning.

#### *II. Men is tegen de planologische ontwikkeling*

- er is nu geen bouwblok of bouwvlak opgenomen,
- nu slechts ondergeschikte bouwwerken mogelijk;
- men kan zich niet vinden in deze planologische ontwikkeling;
- de hoogte en plaats staan in geen verhouding tot de landschappelijke omgeving.

#### *III. Behoeftesupermarkt onvoldoende aangetoond, voldoet niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en er zijn andere locaties mogelijk*

- er is niet of onvoldoende aangetoond dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling;

- de uitkomsten van het ruimtelijk economisch onderzoek zijn onvoldoende;
- onvoldoende onderzoek naar alternatieven in de regio;
- onvoldoende onderzoek naar bestaande alternatieven;
- hoe verhoudt dit zich tot 'Pit voor Sexbierum';
- er is sprake van overaanbod van dagelijkse goederen;
- waarom geen andere locaties, het leegstaande Aeolus zelf, verder op Aeolus terrein (tegenover Molepaed), Tjerk Hiddesstrjitte en Hearewei tegenover Tjerk Hiddesstrjitte;
- een winkel naast Hearewei 1 is meer centraal gelegen;
- dit is niet de juiste plek om een supermarkt te plaatsen, past niet in de omgeving;
- bestaande bebouwing (Aeolus) slopen, nieuwbouw kan dan op de vrijkomende locatie;
- behoefte aan bestaande bebouwing is niet deugdelijk onderbouwd;
- graag de locatie 20 tot 25 meter zuidelijker plaatsen dan wel richting Molepaed.

#### *IV. Geluid en hinder*

- men vreest geluid afkomstig van koel- en vriescondensors, laden en lossen, rijden van winkelwagens, laden en lossen mag niet in de nachtperiode;
- verzuimd is om het perceel van cliënten (2 en 3) mee te nemen in het geluidsonderzoek, graag nader onderzoek;
- geluidsscherm is niet terug te vinden op de verbeelding noch in de regels
- eventuele lichtreclame is niet meer genoemd en niet beschreven in het ontwerpbestemmingsplan;
- bestaande woningen zijn gefundeerd op staal en gevoelig voor schade door trillingen die bij heien ontstaan.

#### *V. Zorgen over verkeersveiligheid*

- oversteken van de provinciale weg is gevaarlijk; fietsers vanuit het dorp steken in de geplande situatie 4 x de provinciale weg over;
- onvoldoende blijkt uit de stukken of naar dit aspect is gekeken;
- vraag om verkeerskundig onderzoek dan wel de verkeerssituatie te wijzigen;
- bevoorradingsauto's moeten achteruit over/langs het parkeerterrein;
- vermoeden dat door de komst van een supermarkt er nog meer verkeer zal komen langs de Buorfinneleane; bepleit wordt goed aandacht te besteden aan de verkeerssituatie.

#### *VI. Bezwaar tegen de binnenplanse mogelijkheid tot uitbreiding van het winkelloppervlak naar 900 m<sup>2</sup>*

- rechtsonzekerheid t.a.v. in welke richting wordt uitgebreid;
- voorwaarden voor de ontheffing zijn niet concreet genoeg;
- uitbreiding dan wel de behoefte aan uitbreiding naar 900 m<sup>2</sup> is niet meegenomen in ruimtelijke onderzoeken.

#### *VII. Parkeren*

- deskundigen onderzoek naar parkeersituatie ontbreekt; het verzoek is dit nader in beeld te brengen en gedegen deskundigenonderzoek te doen;
- vraag 1: hoe zit het met de eigendom, mag het terrein wel worden gebruikt;
- vraag 2: waar is extra ruimte voor parkeren gedacht?
- vraag 3: uitbreiding naar 29 plaatsen na uitbreiding, hoe is dit berekend?

#### *VIII. Planregels*

- hoogte: waarom 7 meter hoog en niet 4 meter;
- gevraagd is of er regels zijn voor opslag van overtollige spullen aan de achterkant;
- onduidelijkheid regels afwijking voorschriften, genoemd in voorschriften 7.a en 7.b;

#### *IX. LPG-groepsrisico*

- de LPG contour ligt over het plangebied.

#### *X. Communicatie*

- vooraf geen overleg met dorpsbelang of omwonenden gepleegd, onvoldoende communicatie;
- in overleg zou er tot een veel beter plan zijn gekomen.

#### *XI. Bereikbaarheid*

- voor klanten uit Pietersbierum en de westkant van Sexbierum wordt de afstand t.o.v. de huidige winkellocatie twee keer zo groot.

#### *XII. Landschappelijke inpassing*

- verzoek aanbrengen beplanting in de vorm van bosplantsoen.

### **Reactie**

#### **I. Verslechtering woongenot en waardevermindering, verlies van uitzicht**

Ruimtelijke ordening betreft het toelaten of weren van een functie, in dit geval de functie van detailhandel. In het algemeen is deze functie ruimtelijk inpasbaar op geringe afstand van woningen. Dat is in het bestemmingsplan zo ook verwoord. In het bestemmingsplan is hier onderzoek naar gedaan in onder andere de paragraaf over milieuzonering in paragraaf 4.1. Hieruit blijkt dat er wordt voldaan aan de richtafstand uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de eisen die gelden vanuit het Activiteitenbesluit en de Circulaire indirecte hinder.

Niettemin is het mogelijk dat ondanks dat aan de wetgeving wordt voldaan, omwonenden ervaren dat het woongenot afneemt. Dit is inherent aan een verandering van de inrichting van het plangebied. Op grond van de huidige planologische regeling in het geldende bestemmingsplan Sexbierum / Pietersbierum is aan het plangebied de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend. Op basis van deze bestemming kunnen de gronden worden gebruikt voor sociaal-culturele voorzieningen en educatieve doeleinden met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Deze functies hebben een richtafstand vanuit de VNG-brochure die in dit geval groter is dan die van de beoogde supermarkt. Op basis van de geldende planologische regeling kon er een vergelijkbare situatie optreden waarmee het woongenot afneemt. De nieuwe supermarkt is gelegen op ruime afstand (minimaal 50 meter gemeten vanuit het bouwvlak en 25 meter vanuit het bestemmingsvlak) van de woningen aan de Buorfinneleane en er is tussen het plangebied en de woningen aan de Hearewei een provinciale weg aanwezig. De verkeersbewegingen (wat betreft bezoekers en bevoorradingsverkeer) vinden daarnaast plaats aan de oostzijde van de supermarkt van en naar de Hearewei en niet aan de zijde van de Buorfinneleane. Voor het woon- en leefklimaat in de tuinen van de omliggende woningen geldt dat het te verwachten is dat met name de achtertuinen gebruikt zullen worden om buiten te verblijven. Deze bevinden zich niet aan de zijde van de supermarkt. De feitelijke inrichting van de meeste voortuinen is niet afgestemd op een langdurig verblijf in de voortuin. Gezien de ligging van de achtertuinen, worden er gezien de afstanden tot de supermarkt dan wel de aanwezigheid van de provinciale weg de Hearewei geen belemmeringen ten aanzien van het woon- en leefklimaat verwacht. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wat betreft het naar binnen schijnen van autoverlichting geldt dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluiting van en naar de Hearewei. Deze is niet gesitueerd tegenover een woning maar tegenover een bedrijfsloods. De hinder ten aanzien van omliggende woningen wordt hiermee beperkt. Daarmee is er geen sprake van onevenredige verslechtering van woongenot. Dit is ook een kwestie van gevoel en beleving en is daarmee immaterieel van aard.

Het verlies van uitzicht op de genoemde panden is een feit. Er bestaat geen recht op behoud van het zicht daarop. Ook bestaat er geen recht of behoud van recht op vrij uitzicht. Op basis van de bestemming 'Cultuur en ontspanning – 1' in het vigerende bestemmingsplan is eveneens een vrij

uitzicht niet gegarandeerd omdat op basis van deze bestemming het mogelijk was om erf- en terreinafscheidingen en (afschermende) groenvoorzieningen te realiseren. Wat betreft de molen De Korenaar geldt dat dit een rijksmonument is dat op circa 150 meter vanaf de supermarkt is gelegen met daartussenin de woning aan de Hearewei 26. Het terrein tussen de supermarkt en de molen blijft grotendeels open, hier worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. Gezien de afstand tot aan de bouwmogelijkheden in het plangebied en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing komt het uitzicht van en naar de molen niet onevenredig in het geding. Daarnaast is voor deze molen ook geen beschermende regeling in de vorm van een molenbiotoop van toepassing die beperkingen oplegt voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Voor eventuele waardevermindering kan een aanvraag tegemoetkoming in planschade worden gedaan op grond van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

## *II. Men is tegen de planologische ontwikkeling*

Dit is in zeer algemene bewoordingen gesteld en is ook niet nader onderbouwd. Het is inderdaad zo dat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid voor een supermarkt biedt. Daarom wordt nu ook een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat hierbij rekening is gehouden met de omgeving. Deze punten zijn ook behandeld bij I. en worden verder behandeld bij V., de locatiekeuze en de ruimtelijke onderbouwing daarvan.

## *III. Behoefte supermarkt onvoldoende aangetoond, voldoet niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en er zijn andere locaties mogelijk*

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Dit onderzoek gaat overigens nog uit van een toekomstige oppervlakte van 900 m<sup>2</sup> bvo (bruto-vloeroppervlak). Uit de beantwoording bij VI. is aangegeven dat de afwijkingmogelijkheid om tot 900 m<sup>2</sup> bvo uit te breiden komt te vervallen. Er dient dus uitgegaan te worden van 752 m<sup>2</sup> bvo waardoor de conclusies uit het onderzoek gunstiger uitvallen. Met deze oppervlakte voldoet de supermarkt aan de CoopCompact formule en wordt de supermarkt ingedeeld als 'buurtsupermarkt'. Dit type supermarkt is gericht op de eigen kern Sexbierum/Pietersbierum en gezien het ontbreken van enig aanbod aan dagelijkse goederen in de omliggende kernen heeft de supermarkt een regionale verzorgingsfunctie. Zoals in het onderzoek is aangegeven hebben de verder gelegen grotere kernen Harlingen en Franeker een eigen supermarktaanbod en wordt niet verwacht dat er vanuit deze kernen een supermarktbezoek in Sexbierum plaats zal vinden. De regio van de supermarkt in Sexbierum is hiermee voldoende geduid. Het onderzoek bevat de verantwoording van de nieuwe ontwikkeling volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de verplaatsing uit het centrumgebied naar een beter bereikbare locatie met parkeervoorzieningen en schaalvergroting kan er een moderne supermarkt worden gerealiseerd en blijft de supermarkt voor het dorp behouden. Tevens wordt hiermee de verkeersveiligheid- en parkeerproblematiek, die op de huidige locatie van toepassing is, opgelost. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de beoogde verplaatsing van de CoopCompact in Sexbierum. De ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een goed functionerende supermarkt is voor zowel Sexbierum als voor de regio van groot belang voor de leefbaarheid. De beoogde verplaatsing en uitbreiding past dan ook bij de behoefte van de consument. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling komt, ondanks dat er qua oppervlakte sprake is van een (beperkt) overaanbod, het duurzaam economisch functioneren niet in gevaar van de overige aanbieders wat betreft dagelijkse goederen, lees speciaalzaken. Verwacht wordt dat als gevolg van de ontwikkeling geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal optreden. De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

Vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) is dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad de voor- en nadelen van alternatieven in zijn afweging mee te nemen. Onderstaand wordt daar nader op ingegaan.

Wat betreft alternatieven zijn vooraf zeven andere locaties onderzocht, zoals opgenomen in de toelichting onder paragraaf 2.4 van het ontwerpplan. Deze paragraaf behoort in samenhang te worden gelezen met het Ruimtelijk-economisch-onderzoek waarin de locatie eisen zijn opgenomen. De diverse andere locaties zijn afgevalen om navolgende redenen: te klein, financieel niet haalbaar wegens hoge verwervingskosten al of niet in combinatie met sloop of ligging in archeologisch waardevol gebied. Verder zijn er geen geschikte locaties binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de Verordening Romte van de provincie Fryslân.

In de zienswijzen worden deze locaties herhaald en een enkele nieuwe locatie wordt genoemd. Wat betreft de andere aangedragen locaties geldt het volgende:

**Locatie ten westen Hearewei 1 tegenover de Tjerk Hiddestrijtte:** deze locatie is gelegen buiten het bestaande stedelijk gebied en is gelegen in een archeologisch waardevol gebied en de veiligheidszones van het LPG tankstation. Deze locatie valt om deze redenen af.

**Locatie Aeolus / Balorig ten oosten van het plangebied:** het bestaande pand is niet geschikt voor de realisatie van een supermarkt. Tevens is het denkbaar dat het gebied op termijn wordt herontwikkeld naar een andere functie, zoals wonen.

**Locatie tegenover het Molepaed ten zuiden van het plangebied:** vanuit stedenbouwkundig opzicht is deze locatie niet wenselijk daar de rooilijn van de Hearewei hier niet meer gevolgd wordt. Ook is het laden en lossen hier complexer.

Samengevat geldt voor deze locaties hetzelfde, zij zijn a. of ongeschikt of b. liggen niet in de primaire zoekrichting in bestaand stedelijk gebied of c. zijn financieel niet haalbaar.

De centrumvisie is een visie van het dorp zelf en is voor het gemeentebestuur geen bindend document. Ondanks dat conform de centrumvisie van het dorp de supermarkt in het centrum behouden dient te blijven, hebben haalbaarheidsonderzoeken uitgewezen dat dit niet reëel is. Bovendien is de centrumvisie uit 2011 en daarmee op dit punt achterhaald.

In overleg met deskundigen is vastgesteld dat deze locatie uit ruimtelijk oogpunt kan voldoen voor het leggen van deze bestemming. De argumenten voor deze uit oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar geachte inpassing is terug te vinden in het (ontwerp) bestemmingsplan.

#### *IV. Te verwachten geluid en hinder*

Ruimtelijke ordening gaat over het weren of toelaten van een functie, in dit geval een supermarkt, met de bestemming detailhandel en de aanduiding supermarkt. Het milieurecht, als onderdeel van het omgevingsrecht, gaat vervolgens over de condities waaronder een bedrijf haar bedrijfsvoering mag uitvoeren. Dat is vastgelegd in algemene regels of wordt geregeld in een vergunning.

Een supermarkt heeft op het gebied van milieu een uitstraling op de omgeving. Zoals bij de beantwoording van I. is aangegeven, is hier in het bestemmingsplan onderzoek naar gedaan. In essentie bevatten de zienswijzen vraagpunten om a. eventueel aanvullend akoestisch onderzoek; b. laden en lossen en c. het geluidsschermb. Onderstaand wordt daar op ingegaan.

Ad a. aanvullend akoestisch onderzoek

In tabel 4.1 in paragraaf 4 van het akoestisch onderzoek zijn de rekenresultaten weergegeven van de meest maatgevende toetspunten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Deze referentiepunten vloeien voort uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (VROM, 1999). Uit de bijlagen van het akoestisch onderzoek valt op te maken dat de gehele omgeving om de

supermarkt is meegenomen in de berekeningen, zo ook de woningen aan de Buorfinneleane 4 en de Hearewei 3. In het onderzoek is uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie die onder andere rekening houdt met installaties, verkeersbewegingen en winkelwagens. Op grond hiervan is het niet nodig om aanvullend onderzoek te plegen. Ook is in het akoestisch onderzoek wat betreft de verkeersaantrekkende werking van personenauto's uitgegaan van een full service supermarkt, terwijl op grond van de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden alleen een buurtsupermarkt mogelijk is. Dit brengt een lagere verkeersaantrekkende werking met zich mee, waardoor de resultaten van het akoestisch onderzoek gunstiger uitvallen dan berekend is.

Ad b en c. laden en lossen en geluidscherm

Zowel aanvrager als gemeentebestuur achten het scherm niet wenselijk, zoals als optie aangegeven in paragraaf 4.2.1 van het akoestisch onderzoek. De initiatiefnemer heeft een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan waarin als representatieve bedrijfssituatie is aangegeven dat er slechts geladen en gelost wordt tussen 07:00 en 19.00 uur. Hierdoor is er geen sprake van een eventuele overschrijding van de geluidnormen in de avond of nacht. Mocht in de toekomst blijken dat laden en lossen tussen 19:00 en 7:00 uur wenselijk is, dan dient hiervoor aan de wetgeving te worden voldaan die daarvoor geldt (momenteel het Activiteitenbesluit en straks het Omgevingsplan) en wordt door de gemeente een nieuwe afweging gemaakt. Met nieuwe technologische middelen zou het kunnen dat in de avond- en/of de nachtperiode geladen en gelost kan worden zonder dat daar een geluidscherm voor nodig is. Het bestemmingsplan dient hiervoor niet belemmerend te zijn en bevat daarom geen aanvullende regel hiervoor. Uit de onderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan voor de gekozen inrichting en gebruik uitvoerbaar is.

De conclusie is hiermee dat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen zijn te verwachten.

De supermarkt valt onder de werking van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), waarin de regels voor de maximale geluidbelasting zijn opgenomen. Voor de duidelijkheid zijn in de vergunning voorwaarden opgenomen teneinde dit aspect te borgen en is een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan.

#### *V. Zorgen over de verkeersveiligheid*

Realisering van de supermarkt brengt niet met zich mee dat het zicht van het verkeer ter plaatse dusdanig zal verminderen dat een verkeersonveilige situatie ontstaat. Daarmee gaat het met name om het gedrag van de overstekende fietsers, die bij hun gedrag de normale voorzichtigheid dienen te betrachten.

Naar aanleiding van de zienswijze is het aspect verkeersveiligheid nader onderzocht. De Hearewei is binnen de bebouwde kom van Sexbierum gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). Op gebiedsontsluitingswegen geldt conform de principes van Duurzaam Veilig (richtlijnen weginrichting NL) dat verschillende verkeersdeelnemers (langzaam en gemotoriseerd) van elkaar gescheiden worden. Een fietspad is meestal de oplossing, maar bij een gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur kan dat ook een fietsstrook zijn. Langs de Hearewei loopt een vrijliggend fiets- en voetpad. Dit is de meest optimale inrichtingsvorm en komt de verkeersveiligheid voor het langzame verkeer ten goede. Ten opzichte van de voorgenomen locatie ligt het vrijliggende fiets- en voetpad echter wel aan de tegengestelde richting. Fietsers en voetgangers van en naar de supermarkt moeten in de toekomstige situatie de Hearewei oversteken. Dit behoort op een verkeersveilige manier mogelijk te zijn.

Aan de noordoostkant van het plangebied, ter hoogte van de komgrens van Sexbierum, ligt de overgang van 80 km/uur naar 50 km/uur. De hier aanwezige asverspringing heeft een snelheidsremmend effect voor het verkeer. Dit voorkomt dat het binnenkomende verkeer met te hoge snelheid het toekomstige kruisingsvlak bij de supermarkt nadert. Daarnaast zijn er op de Hearewei binnen de bebouwde kom verkeersplateaus aanwezig die een snelheidsremmende werking hebben. Het in- en uitvoegende verkeer van de aangrenzende 30 km/u wegen hebben binnen de

kern ten slotte ook een snelheidsremmende werking. Gesteld kan worden dat wegvakmaatregelen zoals een asverspringing en verkeersplateaus in voldoende mate voorzien om de snelheid van het verkeer ter hoogte van de voorgenomen locatie te beperken en dat hiermee voor fietsers en voetgangers een voldoende veilige overstek mogelijk is.

Eén indiener bepleit om goed aandacht te besteden aan de verkeerssituatie Buorfinneleane, vanwege het toegenomen en te verwachten verder toenemende verkeer daarlangs. Tevens bepleit men een alternatieve ontsluiting van een boerenbedrijf. Dit laatste zal op zichzelf worden gezien en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De verkeersbewegingen van en naar de supermarkt spelen zich namelijk af van en naar de Hearewei.

#### *VI. Bezwaar tegen de binnenplanse mogelijkheid tot uitbreiding van het winkelloppervlak naar 900 m<sup>2</sup>*

De initiatiefnemer van het project heeft aangegeven op korte termijn geen gebruik te willen maken van deze afwijkingsmogelijkheid. Om deze reden wordt de afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.4 van de regels uit de bestemmingsplanregels geschrapt en wordt het navolgende artikellid hierop vernummerd. De zienswijzen die op dit punt zijn ingediend, zijn daarmee niet meer relevant. Mocht in de toekomst behoefte zijn aan uitbreiding van de supermarkt, dan kan dit door middel van een zelfstandige juridisch-planologische procedure worden geregeld.

#### *VII. Parkeren*

Naar aanleiding van de zienswijze is dit aspect nader onderzocht. Omdat de nieuwe gemeente Waadhoeke nog geen eigen parkeernormen kent is voor het bepalen van de maatgevende parkeerbehoefte aangesloten bij de landelijke richtlijnen van CROW (kennis platform verkeer en vervoer). Aan de hand van deze erkende kencijfers zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, 2012) is per functie de parkeerbehoefte te berekenen.

Conform het ruimtelijk economisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, valt de toekomstige COOP supermarkt in de categorie 'buurtsupermarkt' met een oppervlak van 752 m<sup>2</sup> BVO. Deze functie is in publicatie 317 toegepast voor het berekenen van de parkeerbehoefte. Bij het werken met CROW kencijfers is het type stedelijkheidsgraad en gebiedsligging van toepassing. Op basis van een omgevingsadressendichtheid van 691 per km<sup>2</sup> valt de gemeente volgens CROW in de categorie 'weinig stedelijk'. Voor de gebiedsindeling is de 'rest bebouwde kom' van toepassing. Op basis van het autobezit in de gemeente wordt gewerkt met het gemiddelde kencijfer binnen de door het CROW gegeven bandbreedte. Het parkeerkencijfer bedraagt zodoende 4,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>/BVO. Er zijn afgerond 31 parkeerplaatsen nodig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

De beoogde indeling van het parkeerterrein voorziet in 28 parkeerplaatsen. Gezien de ruimte op het perceel is het mogelijk om drie extra parkeerplaatsen te realiseren. Indien deze extra parkeercapaciteit niet gevonden kan worden, kan eventueel gebruik worden gemaakt van de parkeergelegenheid van Aeolus. Wat eigendom betreft heeft de Coop een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar, waarmee het toekomstig gebruik na het van kracht worden van het plan wordt geborgd. De parkeerbehoefte van de supermarkt is volgens het CROW (publicatie 317, aanwezigheidspercentages) het hoogst op de werkdagmiddag (60%), koopavonden (80%) en op zaterdagmiddag (100%). De parkeerbehoefte van Aeolus heeft met name betrekking op woensdag tot en met vrijdag, de weekenddagen en de feestdagen. De openingstijden zijn voornamelijk overdag. Op maandagen, dinsdagen en de avonden kan door de supermarkt zonder problemen gebruik worden gemaakt van de parkeervoorzieningen van Aeolus. Daarnaast beschikt Aeolus in het algemeen over een restcapaciteit, waardoor ook op drukke momenten bij de supermarkt naar dit parkeerterrein kan worden uitgeweken. Veel inwoners van Sexbierum zelf zullen echter, gezien de

korte afstand, ook op de fiets komen. Daarom worden er ook stallingsplaatsen met ruimte voor 17 fietsen voorzien. Op basis van het bovenstaande kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

### *VIII. Planregels*

#### Hoogte:

Het uiterlijk van het pand is inmiddels bekend en het pand heeft een dakindeling, waarbij in hoogte wordt gevarieerd. Hiervoor is een bouwhoogte van 7,5 meter nodig die om deze reden in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bouwhoogten mogelijk:

- Hearewei 24a (Aeolus) = 21 meter
- Hearewei 5 (bedrijfsloods) = 11 meter
- Hearewei 1a – 3 c (woningen) = 9 meter
- Hearewei 1 (bedrijfsloods) = 11 meter
- woningen Buorfinneleane en Molepaed = 11 meter

Een hoogte van 7,5 meter is hiermee in deze omgeving niet echt afwijkend. Het ontwerp is ook ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie en heeft van haar een positief welstandsadvies gekregen. De gemeente is hiermee van mening dat het pand een goede ruimtelijke uitstraling heeft, zowel op zichzelf als ten opzichte van de omgeving.

#### Opslag goederen:

In voorschrift 6.1 van het bestemmingsplan zijn enkele regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik van opslag van met name genoemde zaken. Voor opslag van andere goederen ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn geen regels voorgeschreven. Verwacht mag worden dat men in het kader van de bedrijfsvoering de goederen zoveel mogelijk inpandig opslaat. Om dit te waarborgen wordt wordt in artikel 3.5 van de specifieke gebruiksregels de volgende bepaling toegevoegd:

- het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslagdoeleinden.

Uiteraard is deze regeling niet van toepassing voor het tijdelijk neerzetten van goederen tijdens laden en lossen.

### *IX. LPG-groepsrisico*

In paragraaf 4.3 Externe veiligheid wordt dit aspect nader uitgelegd. Deze plaatsgebonden risicocontouren (PR) zijn afhankelijk van de doorzet van het tankstation, in dit geval maximaal 999 m3. Daarmee is de PR van het vulpunt 25 meter, die van de opslagtank 25 meter en die van de afleverzuil 15 meter. Deze contouren raken het plangebied niet en geven daarmee geen beperkingen voor de gewenste supermarkt.

Rond een LPG-tankstation is een invloedsgebied voor het groepsrisico vastgesteld op 150 meter. Deze contour valt gedeeltelijk over het plangebied heen. Uit nader overleg met de FUMO is gebleken dat een klein deel van dit invloedsgebied over het bouwvlak van de supermarkt valt. Om deze reden is geadviseerd om een groepsrisicoberekening uit te voeren. Deze is uitgevoerd en hieruit blijkt dat het berekende groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde. Voor het plangebied geldt dat gezien de beoogde functies verwacht mag worden dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn. Verder is er voldoende bluswater voorhanden en is de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten door de ligging aan de provinciale weg goed. Om deze redenen wordt het aanwezige groepsrisico verantwoord geacht. Paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Afb. 1: Veiligheidszone bestemmingsplan Sexbierum-Pietersbierum; Bron: Nedbrowser



#### *X. Communicatie*

Te begrijpen valt dat het voornemen voor de direct omwonenden een behoorlijke verandering is en dat men zich hierover zorgen maakt. Zou er een andere geschikte locatie kunnen worden gevonden dan speelt dat ook. Het belang van een goede supermarkt voor het dorp staat niet ter discussie. Op de nu voorliggende locatie is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare invulling die voldoet aan de geldende wettelijke eisen.

In algemene zin is het zo dat het bieden van inspraak geen onderdeel is van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure.

Op 20 juni 2017 is een inloopavond georganiseerd door het gemeentebestuur samen met Coop Vastgoed, waarbij is gebleken dat er groot draagvlak is voor het realiseren van deze voorziening. Een groot deel van het dorp is juist voor de beoogde ontwikkeling. Er is nu in het kader van het wettelijk voorgeschreven traject de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Vanaf de start van het traject is toegezegd de omwonenden over alle stappen in het proces te informeren, hetgeen ook is gebeurd. Voorafgaande aan de terinzagelegging heeft een delegatie van omwonenden ook gelegenheid gehad om hun mening te geven over het voornemen. Omdat dat wettelijk gezien geen status had is in overleg besloten daar geen verslag van te maken. Op hoofdlijnen is toen het vervolg van de wettelijke procedure geschetst. Hetgeen toen mondeling naar door de omwonenden voren is gebracht ziet u nu terug in de zienswijzen.

Op 31 mei 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het gemeentebestuur met een delegatie van indieners van een zienswijze. Alle punten die daar aan de orde zijn gesteld, zijn al genoemd in de zienswijzen en zijn van een reactie voorzien in deze nota. De suggestie is gedaan om het geheel 10 meter naar achteren te schuiven en het laadpunt naar de achterzijde te verplaatsen. Dit punt is zowel intern als op 7 juni 2018 met initiatiefnemer besproken. Uit dit overleg is gebleken dat er geen aanleiding voor is temeer daar de locatie op grond van het voorliggende bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

Tevens is afzonderlijk gesproken met de indiener van een zienswijze die met name wijst op het aspect verkeersveiligheid. Ook daar is onder punt V al uitvoerig op ingegaan. Bovendien is uit tellingen in de periode juni-juli 2018 gebleken dat de verkeersstromen een gemiddelde van 300 per weekdag laten zien.

#### *XI. Bereikbaarheid*

De afstand binnen het dorp ten opzichte van de oude locatie aan de Nije Buorren is hemelsbreed slechts 400 meter. Met de auto of met de fiets is dit 2-3 minuten extra. Dit verschil is minimaal en

aanvaardbaar. De opmerking betreffende de gewijzigde bereikbaarheid is een constatering en behoeft geen nadere reactie.

#### *XII. Landschappelijke inpassing*

Binnen de bestemming 'Detailhandel – Supermarkt' behoort de realisatie van groen tot de mogelijkheden. De uitwerking hiervan wordt na maatschappelijk overleg met omwonenden bepaald. De zienswijzen zijn op dit punt ook tegenstrijdig. Enerzijds wenst met een vrij uitzicht en anderzijds wenst men een inpassing van de supermarkt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het terrein aan de zijde van de Buorfinneleane open blijft (het bestemmingsplan biedt hier geen bebouwingsmogelijkheden) en deels wordt ingericht met nieuw te realiseren oppervlaktewater. Hiermee vindt ook een inpassing deels plaats in de omgeving.

### **3. Conclusie**

De zienswijzen worden gedeeltelijk gegrond verklaard en leiden tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) wordt geschrapt. Het navolgende artikellid wordt hierop vernummerd naar 3.4;
- In dit vernummerde artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt de volgende regel toegevoegd: "het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslagdoeleinden".

Daarnaast vindt er in artikel 7 lid a een ambtshalve wijziging plaats in verband met een omissie in dit artikel. De tekst "de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages" in dit artikel wordt gewijzigd in "de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages". Hiermee is het artikel in overeenstemming met de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Tenslotte worden in de toelichting van het bestemmingsplan enkele correcties en aanvullingen aangebracht onder andere op basis van de in hoofdstuk 2 van deze nota verwoorde aanvullende motiveringen.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 5, 7  |