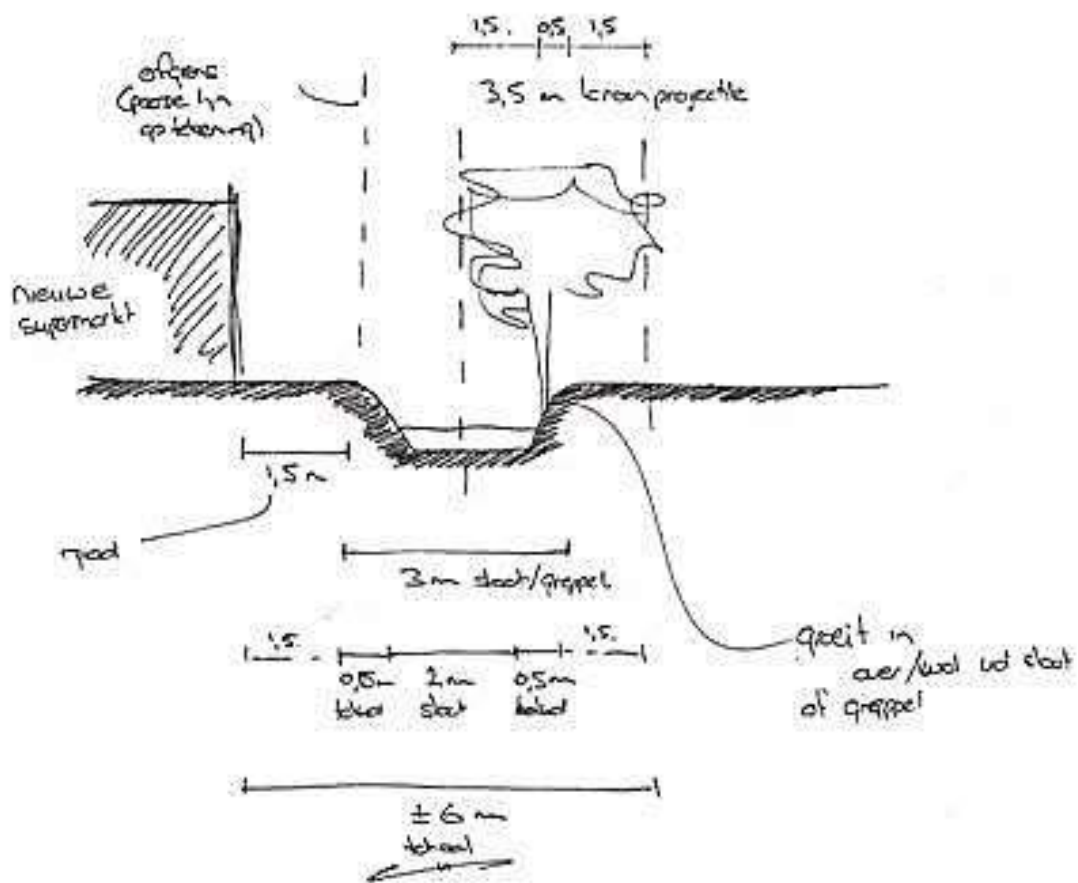


16/11/2020 *[signature]*



PRINCIPAL A-BLOW HOUTSINGEL
 BIESZ LESTEREN





Voor u ligt de Quick Scan van Poiesz De Westereen.

Ter voorbereiding van het ontwerpproces hebben wij een desk research uitgevoerd, waarvan de gegevens in deze locatie quick scan zijn opgenomen. De Quick Scan geeft een algemeen beeld van mogelijke invloeden, risico's en/of beperkingen die op deze locatie spelen. Op basis van de gegevens uit deze quick scan kan het plan van aanpak voor het project nader worden uitgewerkt.

De locatie Quick Scan bestaat uit de volgende onderdelen:

Locatie-gerelateerd:

- Luchtfoto met kadastrale lijnen
- Streetview foto's
- Tekeningen bestaande opstallen
- Kadastrale eigendom
- Klic
- Bestemmingplan
- Bodemloket desk research
- Archeologie desk research
- Bevolkingsdichtheid volgens weetmeer.nl
- Parkeernorm CROW

Ontwikkeling-gerelateerd

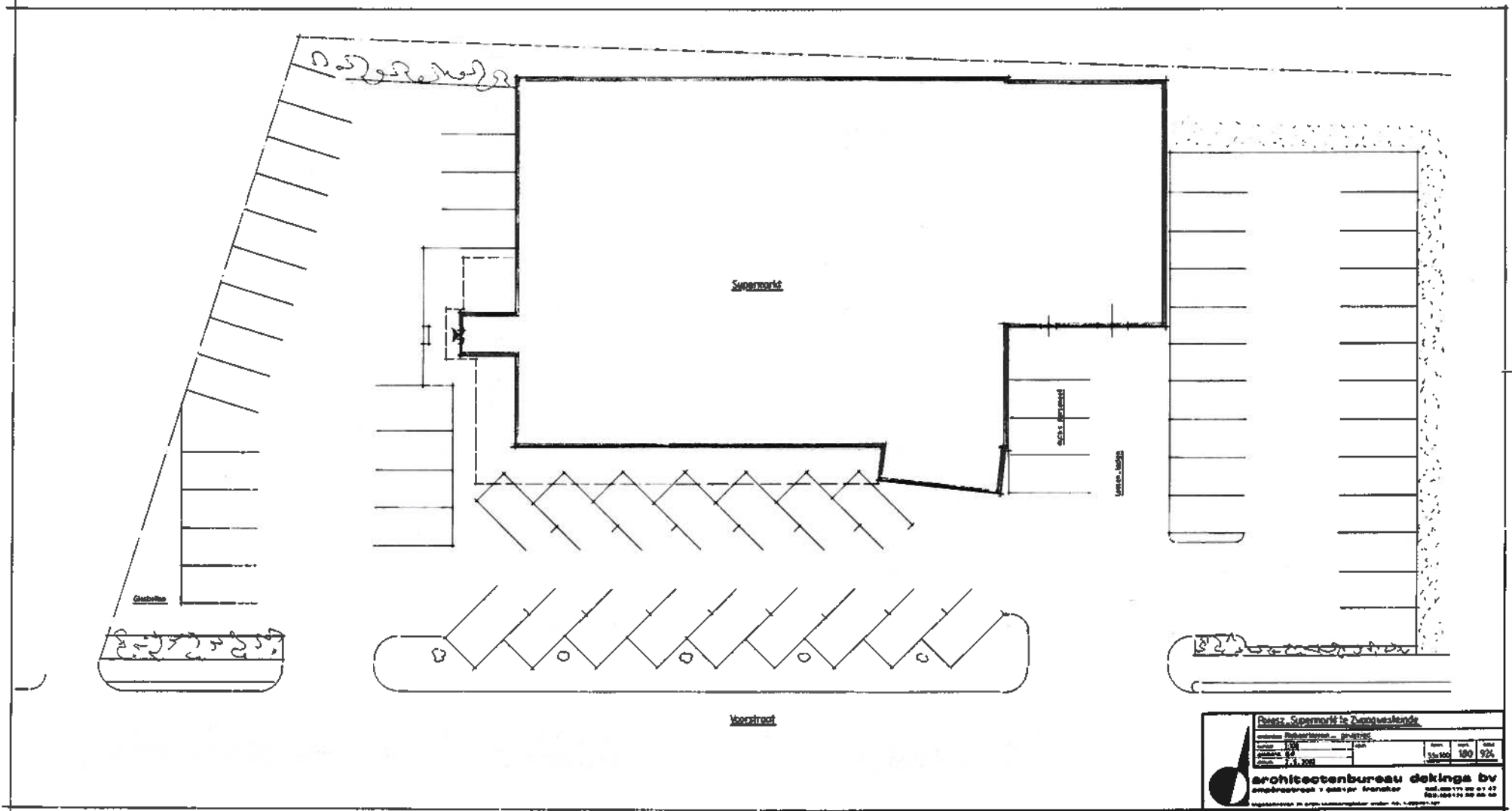
- Studieschetsen
- Situatietekeningen
- Berekening parkeerbalans
- Referentiebeelden Poiesz architectuur
- Beeldende aandachtspuntenlijst Poiesz

22 juli 2019

Wijbenga Tromp architecten en adviseurs



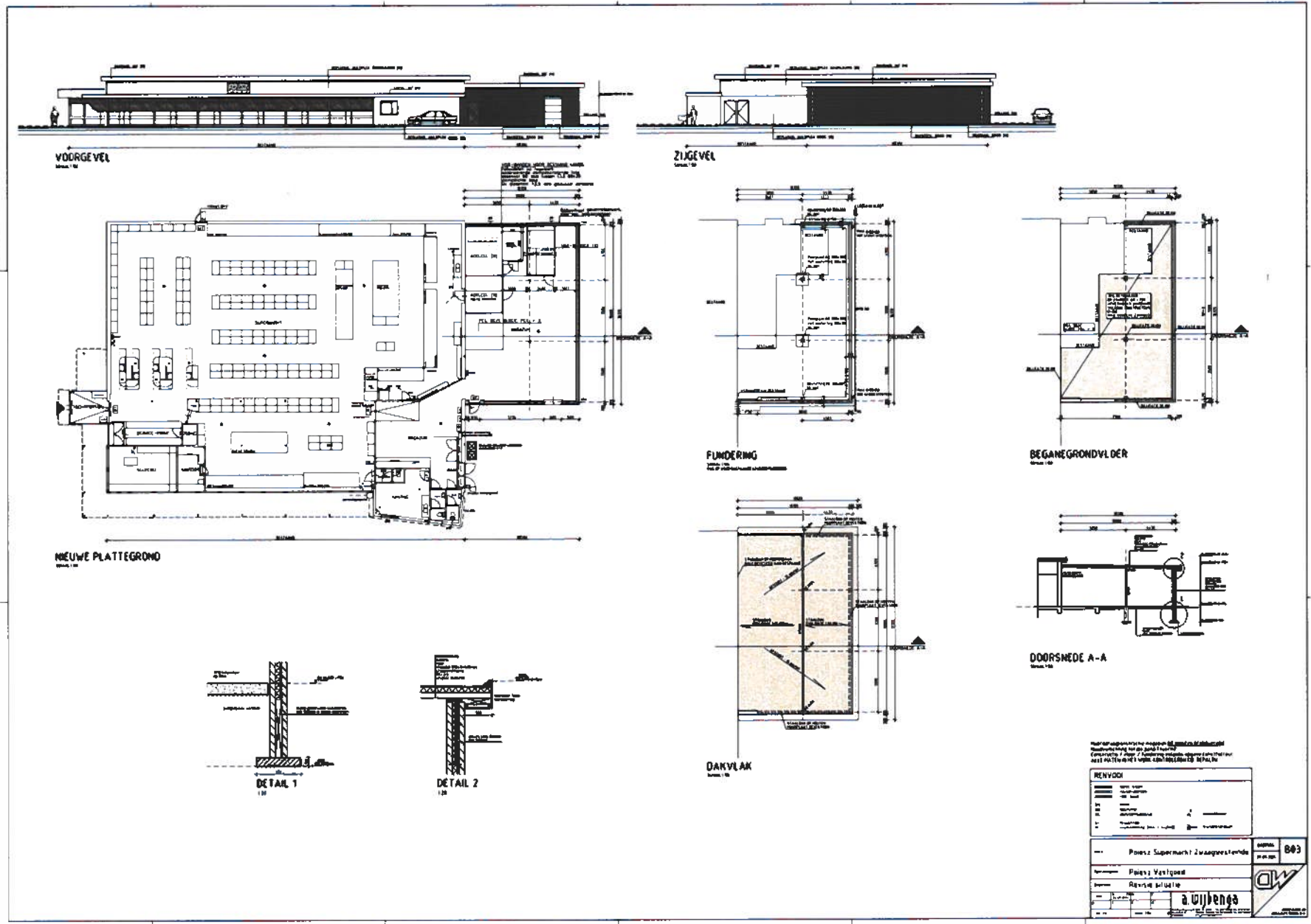




POIESZ Supermarkt te Zandvoort

| | | |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Project: Supermarkt te Zandvoort | Scale: 1:100 | Date: 18-94 |
| Client: POIESZ Vastgoed | Scale: 1:100 | Date: 18-94 |
| Architect: Wijbenga IJromp | Scale: 1:100 | Date: 18-94 |

architectenbureau dekinga bv
architectuur en ontwerp
Postbus 111 20 01 AT
1830-1831 Zandvoort

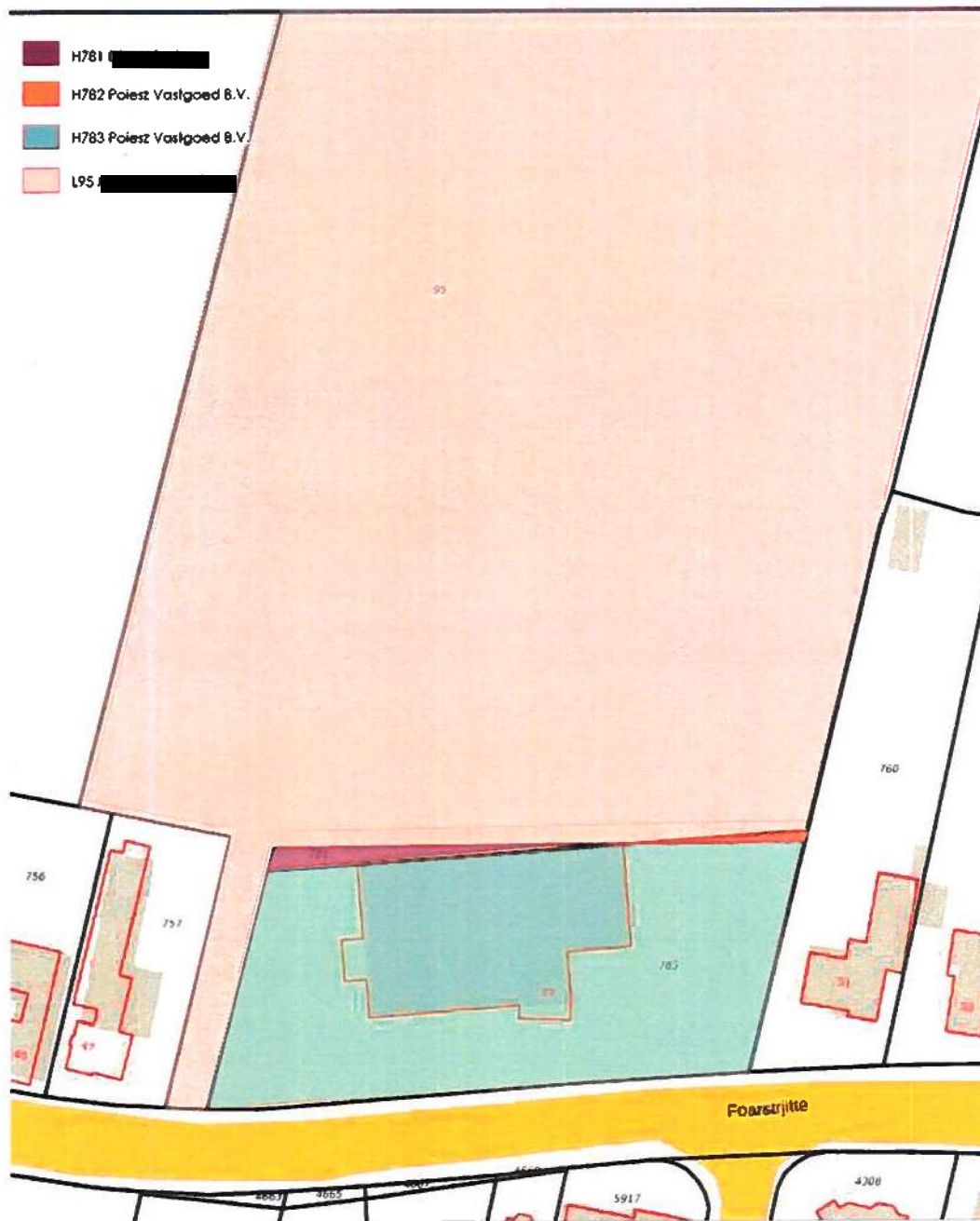


De afgebeelde constructie is een ontwerp van de architect en kan afwijken van de werkelijkheid. Het is niet aan te raden deze te gebruiken voor de uitvoering van de bouw.

| RENVOCI | |
|---------|--------------|
| № | omschrijving |
| 1 | aanvraag |
| 2 | aanvraag |
| 3 | aanvraag |
| 4 | aanvraag |
| 5 | aanvraag |
| 6 | aanvraag |
| 7 | aanvraag |
| 8 | aanvraag |
| 9 | aanvraag |
| 10 | aanvraag |

| | | | |
|---------------|-------------------------------|-------|--------|
| Project | Poesz Supermarkt Zwagerstende | datum | 8-9-04 |
| Opdrachtgever | Poesz Verkoop | | |
| Ontwerper | Revisie architect | | |
| Architect | a. Wijbenga | | |

3178905 25-07-2019





| | | | |
|--|--|---------------------------|------------------|
| Klic-melding: 981014833910 190061818 - 1 | | Aanvraagdatum: 22-07-2019 | Blt. 1 van 7 |
| Verzamelaan (alle thema's) | | Status: Levering compleet | 22-07-2019 16:17 |
| | | | |



Terug naar zoeken

Een plan kiezen

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 2 gemeentelijke, 14 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente Provincie Rijk

Bestemmingsplannen

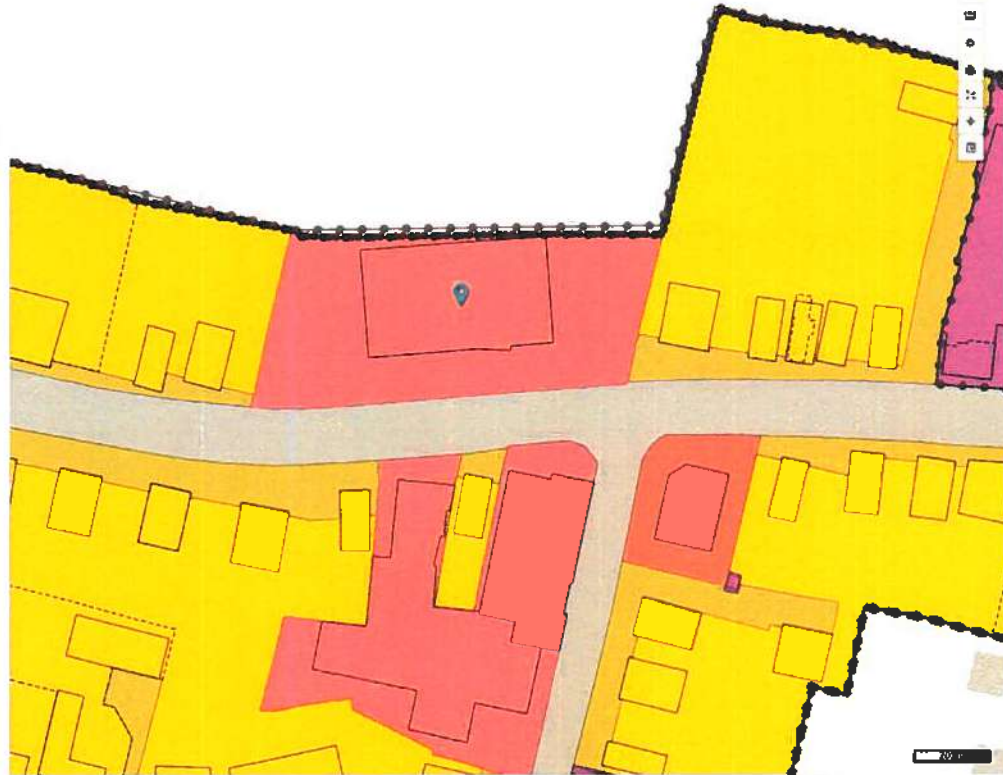
Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

Bestemmingsplan De Westereen-kern
 bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 02-07-2013)

Structuurvisies

Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland o.a. 2010-2020
 structuurvisie, ontwerp (11-02-2011)



Bestemmingsplan De Westereen-kern

eigenaar gemeente Dantumadiel
 status onherroepelijk (vastgesteld 02-07-2013)
 oudere versies van dit plan

Toon meer

Plandocumenten

- regels
- bijlage bij regels
- toelichting
- bijlage bij toelichting

Toon meer

Gerelateerde plannen (2)

Plekinfo

enkeelbestemming: Detailhandel

bouwniër

maatvoering:
 - maximum bouwhoogte: 4 m
 - maximum goothoogte (m):

maatvoering:
 minimum dakhelling (graden):

Terug naar zoeken

Een plan kiezen

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 3 gemeentelijke, 14 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente Provincie Rijk

Bestemmingsplannen

Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

Hertiening bestemmingsplan Buitengebied Dantumadiel
 bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 04-02-2018)

Bestemmingsplan Buitengebied Dantumadiel
 bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 02-07-2013)

Structuurvisies

Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland o.a. 2010-2020
 structuurvisie, ontwerp (11-02-2011)



Herziening bestemmingsplan Buitengebied Dantumadiel

status onherroepelijk (vastgesteld 04-02-2018)
 oudere versies van dit plan

Toon meer

Plandocumenten

- regels
- toelichting
- bijlage
- bijlage 2

Toon meer

Gerelateerde plannen (4)

Plekinfo

Op de gemarkeerde plek zijn geen plekinformaties gevonden voor het gekozen plan.

Bestemmingsplan De Westereen - kom

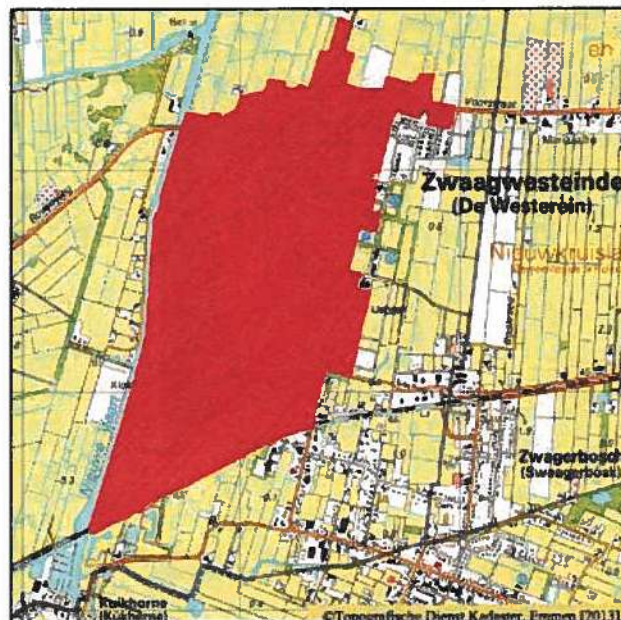
VASTGESTELD

Inhoud

Toelichting + bijlagen
 Regels + bijlagen
 Verhuurafslag

2 juli 2013
 Projectnummer 043.00.08.32.00

Overzichtskaart

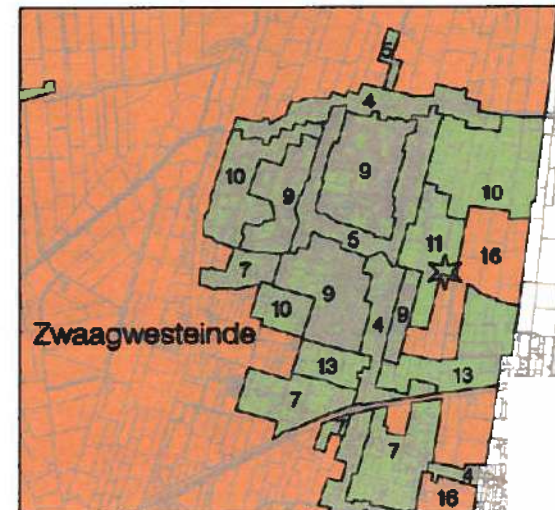


4.4.10

Welstandsnota

De herziene welstandsnota van de gemeente Achtkarpenen, Bantunadiet, Dongeradeel en Kollumerland (2006) biedt het kader voor het welstandstoezicht in de vier gemeenten. De toetsing van bouwplannen, in het kader van het vergunningenbeleid, dient plaats te vinden op basis van de voor dit gebied geldende welstandscriteria.

De Westereen is opgedeeld in verschillende deelgebieden met elk een eigen welstandsambitie. Er vallen geen gebieden onder 'bijzonder welstandsgebied'. Voor alle met groen aangegeven gebieden geldt een regulier ambitieniveau. De criteria zijn gericht op het respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten. Het in het bruin aangegeven gebied betreft het buitengebied (woudengebied). Ook in dit gebied geldt een regulier welstandsambitieniveau.



Figuur 8. Fragment welstandsnota

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen Bevoegd gezag

Zoeken

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegeven aanwezig, status onbekend

Sierwingschutten

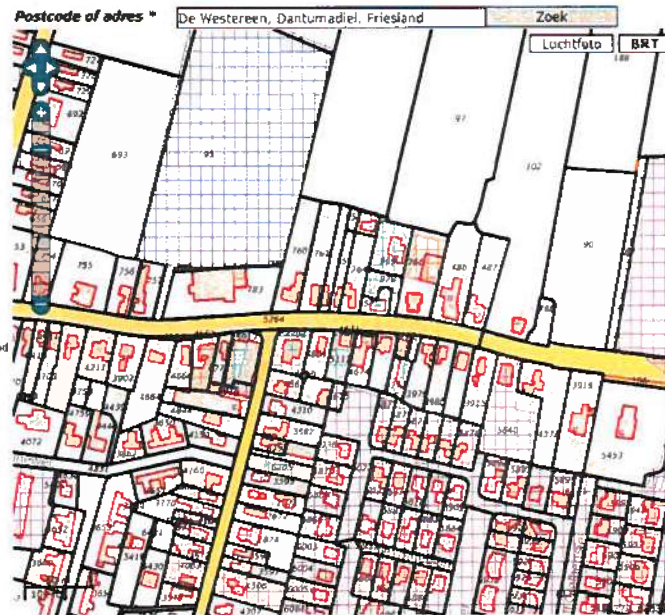
Volledige onderzocht/gescreend

Oude zoekgegevens

Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Mijlstoengebieden



Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaart

Kadastrale percelen

Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

Eigen website beschikbaar

Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

Gegeven aanwezig, status onbekend

Sierwingschutten

Volledige onderzocht/gescreend

Oude zoekgegevens

Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten

Gemeentelijk bodembeleid

Generiek beleid

Gebodspecifiek beleid (nota)

Overgangsbepaald

Onbepaald beleid

Geen beleid

Zonering bovengrond

Zones

Ontgravings- of
toepassingskaart bovengrond

Ontgravingskaart

Toepassingskaart

Industrie

Lokale fabricatie Vlaarste

Landbouw-Natuur

Wonen

Overig

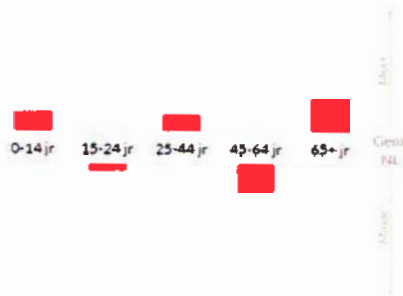
Mijlstoengebieden



Inwoners van De Westereen

| | | | |
|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Aantal inwoners | Aantal huishoudens | Personen per huishouden | Bevolkingsdichtheid (OAD) |
| 5.000 Zeer hoog | 2.110 Zeer hoog | 2,3 pers Onder gemiddelde / Laag | 593 Boven gemiddelde / Hoog |

Leeftijd



Type huishoudens



fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)

Parkeercijfers (per 100 m² bvo)

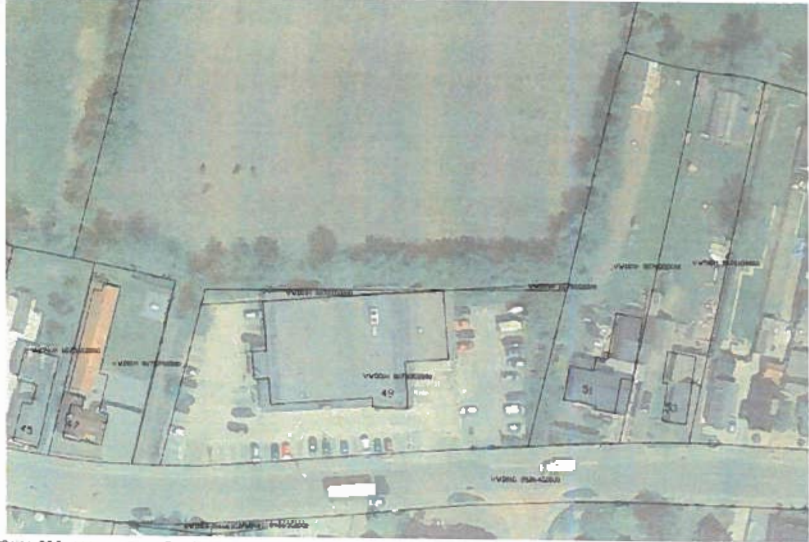
| | centrum | | subcentrum | | rest bewaarde kum | | buitengebied | | aandeel bezoekers |
|----------------------|---------|-----|------------|-----|-------------------|-----|--------------|--------|-------------------|
| | min | max | min | max | min | max | min | max | |
| zeer sterk stedelijk | 1,8 | 3,8 | 2,2 | 4,2 | 2,9 | 4,9 | n.v.t. | n.v.t. | |
| sterk stedelijk | 2,5 | 4,5 | 3,0 | 5,0 | 3,9 | 5,9 | n.v.t. | n.v.t. | |
| matig stedelijk | 2,6 | 4,6 | 3,0 | 5,0 | 3,9 | 5,9 | n.v.t. | n.v.t. | 93% |
| weinig stedelijk | 3,1 | 5,1 | 3,6 | 5,6 | 4,6 | 6,6 | n.v.t. | n.v.t. | |
| niet stedelijk | 3,2 | 5,2 | 3,8 | 5,8 | 4,8 | 6,8 | n.v.t. | n.v.t. | |

Volgens <http://weetmeer.nl> is de bevolkingsdichtheid in De Westereen 593. Met onderstaande tabel valt de klasse in weinig stedelijk.

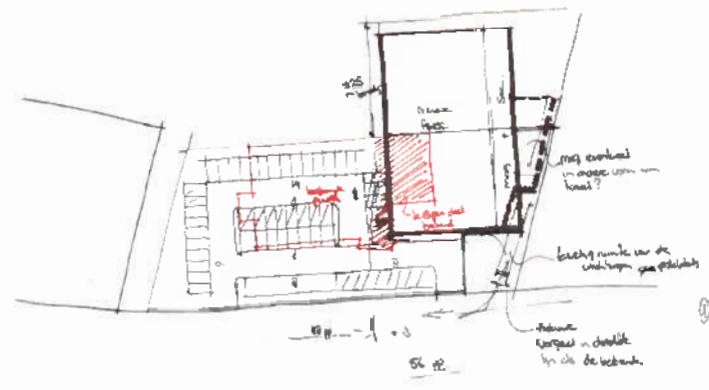
Tabel 1. Stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten

| Klasse | Omgevingsadressendichtheid (adressen per km ²) |
|----------------------|--|
| zeer sterk stedelijk | > 2500 |
| sterk stedelijk | 1500-2500 |
| matig stedelijk | 1000-1500 |
| weinig stedelijk | 500-1000 |
| niet stedelijk | < 500 |

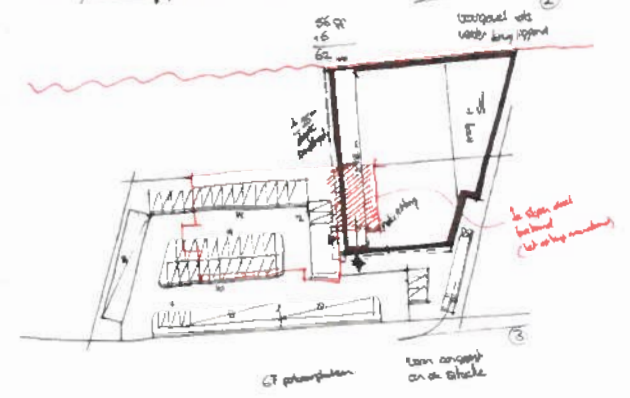
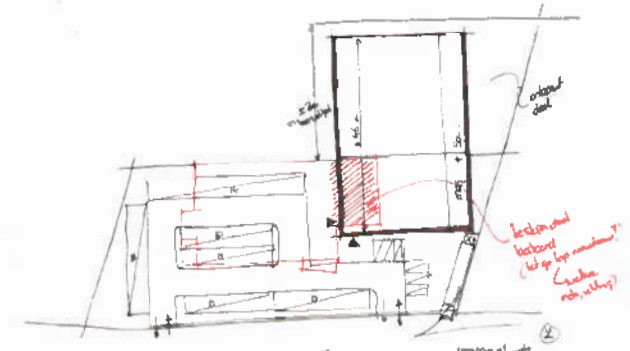
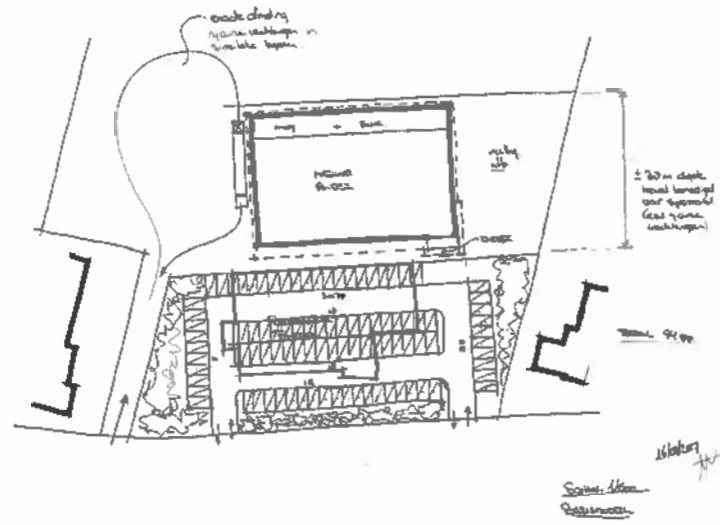
bron: CBS



POIESZ DE WESTEREN | De Westereen Kaagster • Google Earth 1:500

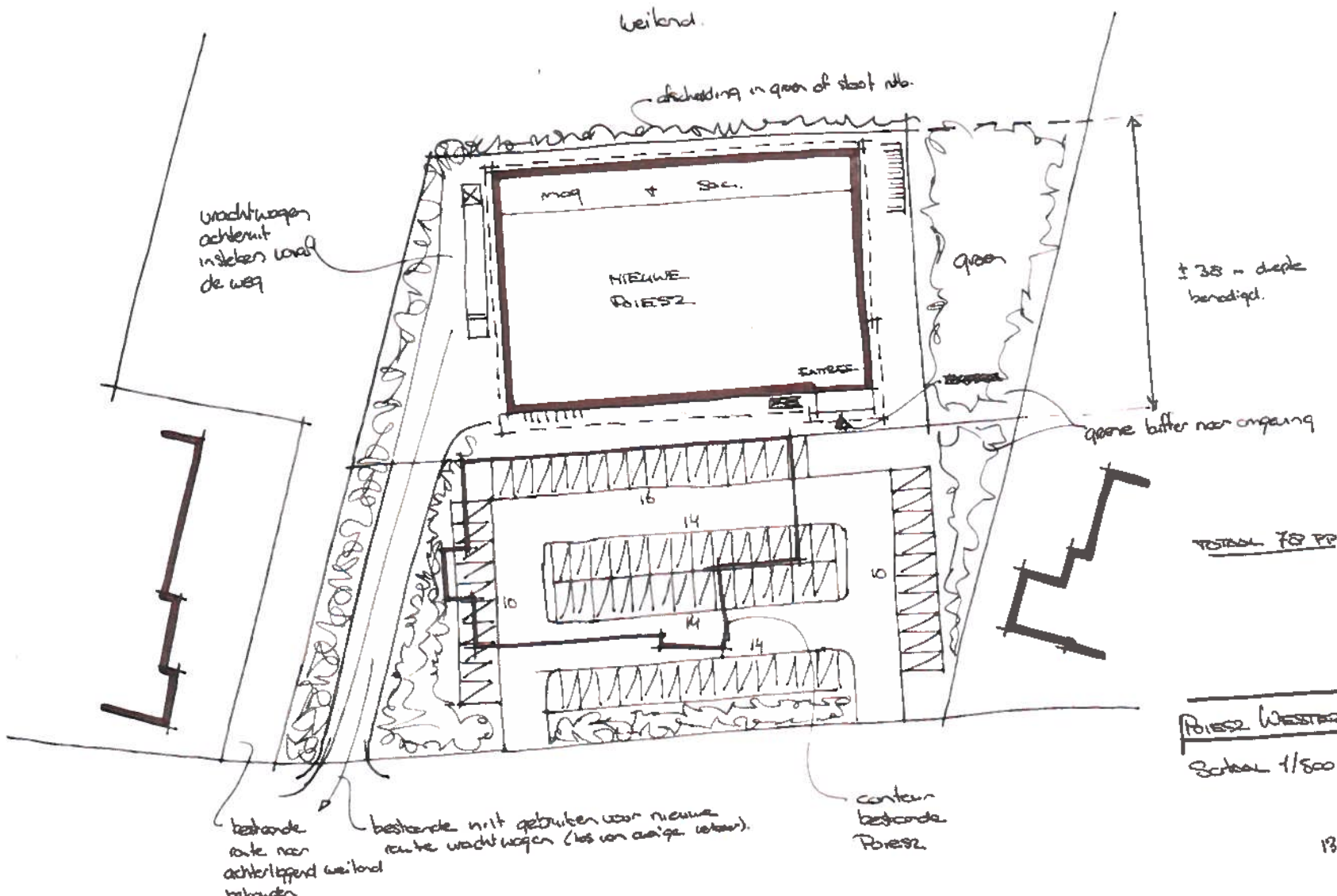


W. de Vries

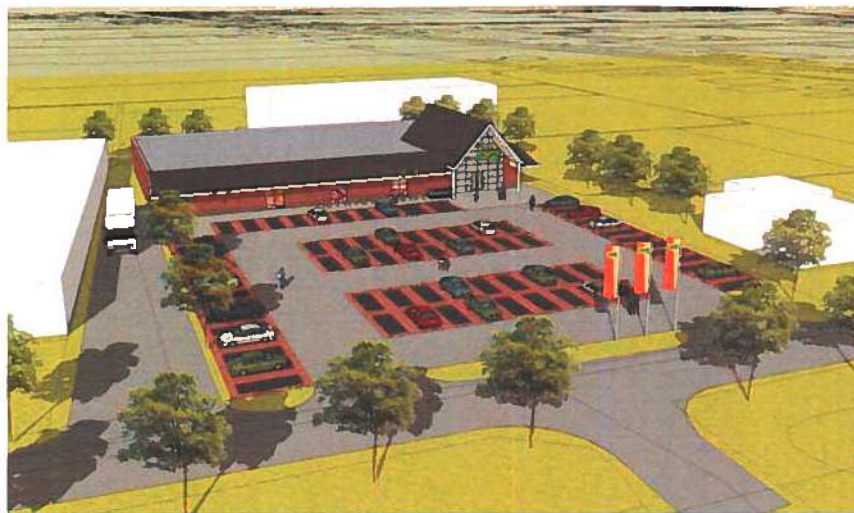


- richting van de constructie
- richting van de constructie
- richting van de constructie

W. de Vries



3170903 25-07-2019



Gebouw



Positie ingang



Laden & lossen



Sfeer reclamevakken



Gevel reclame



laad- en losperron



Verlichting aan het pand

Terrein



Vlaggemasten



Vlaggestokken aan gevel / luifelrand



Muppy's
let op aansluitkabel /
leiding



Welkomszuil
let op aansluitkabel /
leiding



(ondergrondse) containers



Hekken en afscheidingen



Schuifpoorten



Groene aankleding terrein en hagen ed.



parkeerplaatsen
(Let op aantal tov BVO)



Miva parkeerplaatsen



Familieparkeerplaatsen



Elektrische laadpaal
let op aansluitkabel /
leiding



Aanrijbeveiliging &
paaltjes



Straatverlichting
let op aansluitkabel /
leiding



Fietsenberging personeel



Karrebit



Viskar oid. aansluitpunten



Fietsenbeugels



vrachtwagen route



Poesz vastgoed b.v.
Edisonstraat 3
8606 JH Sneek



Wjbenga | Tromp architecten en adviseurs
Oude Oppenhuizenweg 27
8606 JA Sneek
T. 0515-425 800
F. 0515 - 425 061
E. info@wjbengagroep.nl

COLOFON

De alle van u verstrekte gegevens en het recht van copyright behoren toe aan deze groep van medewerkers en worden vertrouwelijk of anderszins beschermd in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door foto kopiëren, opnemen of anderszins, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.

(verkleind naar A4-formaat)



S170905 17-06-2020

B en W van de gemeente :
Dantumadiel
Uw nummer : PP Z256039-2020 d.d.: 29-1-2020
Adr.bouwpl. : Foarstrjitte 49
te DE WESTEREEN
Betreft bouwaanvraag van :

dossiernummer : W20DAN003-1
datum : 29 januari 2020
kosten :
behandeld door :
conclusie : VOOROVERLEG

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie

t (058) 233 79 30

e-mail

husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank

NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, onder voorbehoud uitzicht bieden op een positieve welstandsadviesering.

De kritiek betreft het plan in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De plaatsing en situering.

Het plan betreft de vervangende nieuwbouw van een supermarkt binnen de lintbebouwing van Zwaagwesteinde. De supermarkt is in de huidige situatie dichter op de weg gepositioneerd en volgt de oriëntatie van de weg en niet van het landschap. Op de huidige positie is de oriëntatie op de weg een logische. De weg geeft het gebouw op deze positie een sterkere oriëntatie dan de verkavelingsrichting van het landschap. In de nieuwe situatie wordt het gebouw verder naar achteren geplaatst waardoor het zich meer los maakt van de weg en meer in het landschap wordt geplaatst. Hierdoor wordt de verkavelingsrichting van het landschap dominantier. Als gevolg van de hoekverdraaiing met het landschap verbijzondert het gebouw zich te zeer en is het 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.

Dit leidt mede gezien de specifieke situatie van deze locatie welstandshalve tot bezwaren.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen. Een aangepast plan wordt ter beoordeling afgewacht.

Namens de commissie,

ir.
adviseur ruimtelijke kwaliteit.



Plan: Foarstrjitte 49, De Westereen
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1891.BpWeFoarstrjitte49-ON01

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van het plangebied
- 1.3 Doelstelling
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Planvoornemen
- 2.3 Markttechnische onderbouwing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Erfgoed
- 4.2 Ecologie
- 4.3 Bodemkwaliteit
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Hinder van bedrijvigheid
- 4.6 Water
- 4.7 Geluidhinder
- 4.8 Verkeer en parkeren
- 4.9 Luchtkwaliteit
- 4.10 Kabels en leidingen
- 4.11 Duurzaamheid
- 4.12 Milieueffectrapportage

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

- 5.1 Plansystematiek
- 5.2 Toelichting op de regels
- 5.3 Overige aspecten
- 5.4 Bestemmingsplanprocedure

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de verplaatsing van de Poiesz supermarkt aan de Foarstrjitte 49 te De Westereen. Reden voor de verplaatsing van de supermarkt betreft de introductie van de nieuwe winkelformule van Poiesz om in te spelen op de veranderende vraag van de consument. Om het klantenbestand op peil te houden moet de winkel worden opgewaardeerd. Daarnaast is de herinrichting van het bijbehorend parkeerterrein wenselijk. In voorliggend bestemmingsplan is daarom de verplaatsing van de supermarkt en de herinrichting van het terrein uitgewerkt. Het nieuwe winkelpand wordt in noordelijke richting verplaatst waarmee meer ruimte aan de zuidzijde van het terrein ontstaat voor parkeren.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Foarstrjitte 49 aan de noordzijde van De Westereen en betreft de kadastrale percelen 783, 782, 781 en 95 deels sectie H gemeentecode VWD01 van de gemeente Dantumadiel. De oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 6.537 m². Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. Weergave ligging plangebied in rood

Naast het plangebied bevindt zich diverse woonbebouwing met incidenteel enige detailhandel. Het plangebied ligt aan de doorgaande weg de Foarstrjitte die de verbinding vormt met de Sintrale As en Kollumerzwaag en de oostelijk ervan gelegen achterliggende dorpen.

1.3 Doelstelling

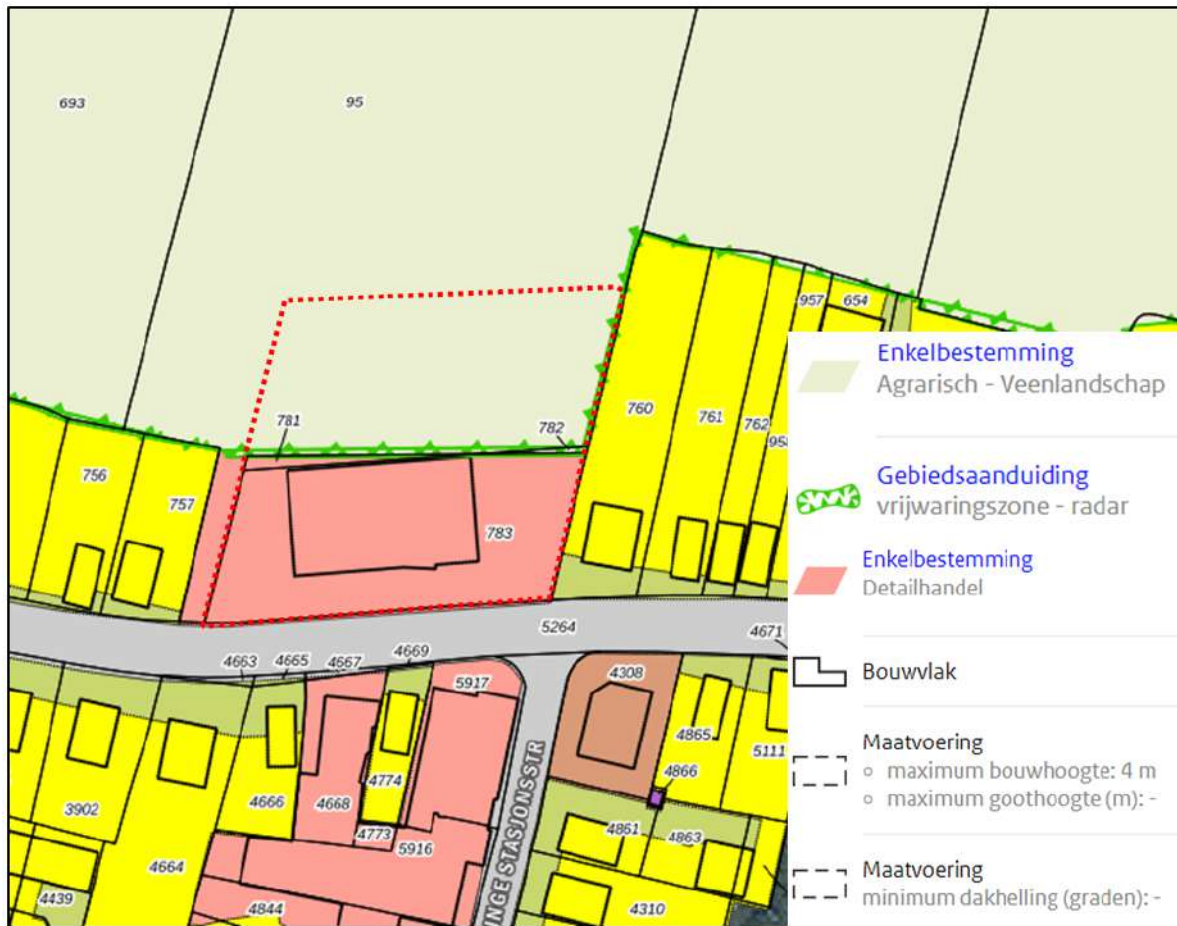
Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied is deels het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' (vastgesteld op 2 juli 2013) van kracht. In dit bestemmingsplan is ter plaatse de enkelbestemming 'detailhandel' van toepassing.

Daarnaast is op het overige deel van het projectgebied het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dantumadiel' (vastgesteld op 2 juli 2013) en de 'Herziening bestemmingsplan Bûtengebied Dantumadiel' (vastgesteld op 4 juli 2016) van toepassing. De gronden behorende tot dit bestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch - Veenlandschap' en kennen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is de nieuwbouw en het gebruik van de supermarkt mogelijk. De bouwplannen liggen echter voor een deel in de bestemming 'Agrarisch - Veenlandschap'. Het bouwen en gebruiken ten behoeve van een supermarkt is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Voor het voornemen ontbreken daarmee de juiste juridisch-planologische mogelijkheden om tot realisatie van de supermarkt te komen.



Figuur 2. Weergave geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 nader op het plan ingegaan. Relevant overheidsbeleid is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Tot slot is in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan beschreven en is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied is nu nog de bestaande bebouwing van supermarkt en bijbehorend parkeerterrein aanwezig. De brutovloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 995 m². Ook een deel van het achterliggende stuk agrarisch land maakt onderdeel uit van het plangebied. Tussen de supermarkt en het achterliggende land bevinden zich een sloot en een groensingel.



Figuur 3. Weergave huidige situatie (bron: Wijbenga & Tromp architecten, 2020)



Figuur 4. Weergave huidige situatie gezien vanaf de Foarstrjitte (bron: GoogleStreetview, 2019).

Terreininrichting

Het terrein aan de zuidzijde van het plangebied is volledig verhard. Deze verharding wordt gevormd door de supermarktbebouwing en door de omringende verblijfsinfrastructuur. Aan de noordzijde zijn de gronden in gebruik als grasland, in de vorm van een weide. Er is in dit deel van het plangebied geen verharding aanwezig.

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen ziet toe op de sloop van de bestaande supermarkt om in de plaats hiervan op een gedeelte van het achterliggende stuk agrarische land een vernieuwde supermarkt van circa 1.450 m² brutovloeroppervlakte te realiseren. De nieuwe bebouwing bestaat deels uit één bouwlaag met platte afdekking. Er is sprake van een incidentele verhoging bij het dak bij de ingang. Het gaat hier om een zogenoemde 'schijfkap' met enkel een esthetische functie ter verduidelijking van de entree.

De bomenrij tussen de bestaande supermarkt en het achterliggende land zal verwijderd worden. Ook de aanwezige greppel wordt gedempt. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een groene buffer aangebracht. Hiermee wordt de supermarkt afgeschermd van de omgeving. Ook aan de achterzijde wordt een nieuwe groene buffer (groensingel) en sloot aangelegd om de supermarkt te scheiden van het achterliggende agrarische land.

Het planvoornemen voor de nieuwbouw van de supermarkt leidt er verder toe dat het plangebied een eigentijdse uitstraling kan krijgen, passend bij de huidige manier van boodschappen doen. Dit zal terug te zien zijn in de uitstraling van het geheel. In de hiernavolgende paragraaf is nader ingegaan op de achtergronden van het plan en wat verder nog meer met de vernieuwde winkelformule van de supermarkt kan worden verwacht.



Figuur 5. Weergave nieuwe inrichting supermarkterrein (bron: Wijbenga & Tromp architecten, 2020).



Figuur 6. Weergave nieuwe inrichting terrein (bron: Wijbenga & Tromp architecten, 2020)

Laden en lossen

In de toekomstige situatie vindt het laden en lossen plaats aan de westzijde van het gebouw. Voor het veilig laden en lossen wordt aan deze zijde een aparte inrit voor de vrachtwagens gerealiseerd. Dagelijks vindt op verschillende momenten, maar binnen de venstertijden, bevoorrading van de supermarkt plaats. De vrachtwagens - gemiddeld 3 per dag (waarvan 1 voorzien van koeling) - worden over het algemeen direct na aankomst gelost. De effectieve laad- en losduur bedraagt ongeveer 30 minuten per vracht- of bestelwagen.

Brood- en bakkerijproducten worden in de nachtperiode, vóór 7.00 uur, bij de hoofdentree aangeleverd. De producten worden aangevoerd met een middelzware vrachtwagen.

Parkeren

Door de verplaatsing van de supermarkt richting het noorden ontstaat aan de voorzijde van het terrein meer ruimte voor parkeren. Op het parkeerterrein wordt in de nieuwe situatie ruimte geboden aan het parkeren van 72 auto's en twee mindervalideparkeerplaatsen. Paragraaf 4.8 gaat hier nader op in.

Openingstijden

De gebruikelijke openingstijden van de supermarkt zijn op maandag t/m woensdag van 08.00 tot 20.00 uur. Op donderdag en vrijdag is de winkel een uur langer, tot 21.00 uur, geopend. Op zaterdag is de winkel van 08.00 tot 20.00 uur geopend. Op zondag is de winkel gesloten. De openingstijden blijven met het planvoornemen ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

2.3 Markttechnische onderbouwing

Het planvoornemen voor de verplaatsing van de supermarkt in De Westereen is ingegeven door de vernieuwde bedrijfsfilosofie van het supermarktbedrijf in reactie op veranderende behoeften van de consument. De volgende onderwerpen kunnen vanuit deze context puntsgewijs nader worden belicht:

1. Allereerst is het van belang dat een fullservice supermarkt in een kleine kern of buurtcentrum geen of in ieder geval zo weinig mogelijk aanleiding geeft op basis waarvan de consument zou kunnen besluiten elders te gaan winkelen. Om mee te kunnen blijven spelen in de sterk concurrerende markt van de levensmiddelen, moet een supermarktvoorziening worden geboden die op alle fronten voldoet aan de wensen en eisen van de hedendaagse en toekomstige consument. Met de realisatie van de beoogde nieuw te bouwen supermarkt in De Westereen wordt hieraan voldaan.
2. Meer specifiek is het belangrijk om bijvoorbeeld voldoende 'verkeersruimte' in de winkel te kunnen bieden op basis waarvan de consument zich vrijelijk en zonder belemmeringen kan bewegen. De gangpaden moeten niet te smal zijn, de ruimte voor en achter de kassa's moeten de diverse verkeersstromen gemakkelijk aankunnen en daar waar een consument doorgaans even stil staat om een keuze te maken, moet het mogelijk zijn om te passeren en de consument ongestoord haar winkelroute te kunnen laten volbrengen. In de vernieuwde supermarkt is hiervoor in alle gevallen ruimte ingeruimd.
3. Daar waar een consument behoefte heeft aan een efficiënte en effectief ingerichte supermarkt qua verkeersruimte, heeft een medewerker behoefte aan effectief en efficiënt ingerichte voorbereidingsruimten. Binnen de formule van Poiesz wordt er nog relatief veel op de plaats van verkoop geproduceerd c.q. bewerkt en in dat kader is een substantieel deel van de bvo nodig voor de voorbereidingsruimten. Met de uitbreiding kan aan de vereisten vanuit de medewerkers worden voldaan.
4. De levensmiddelenmarkt is onophoudelijk in beweging en het fenomeen 'blurring' (branchevervaging) is allang niet meer weg te denken uit de hedendaagse markt. Zo bestaat de vernieuwde 'Puur Poiesz'-formule allang niet meer uit enkel het traditionele supermarktassortiment maar wordt er ook veel gedaan aan het creëren van nieuwe markten en het verkopen van een ander assortiment producten.
5. Door de ontwikkelingen op het gebied van online winkelen en 'omni-channel' (het bedienen van de consument via meerdere kanalen) is ook Poiesz genoodzaakt om de winkels geschikt te maken voor deze tak van sport. In de nieuwe formule is een 'pick-up point'/afhaalpunt voorzien in de supermarkt waarbij er middels 'storepicking' (het verzamelen van een online bestelling in de winkel) sprake is van extra activiteiten. Hiervoor is ook extra opslagcapaciteit nodig, zowel gekoeld als ongekoeld. In de vernieuwde supermarkt worden deze elementen en componenten allemaal ingepast.
6. Een consument wil, mede door de voornoemde ontwikkelingen op het gebied van online en omnichannel, op brede schaal worden gefaciliteerd maar daarnaast nadrukkelijk worden geïnspireerd.
7. Ook op het gebied van communicatie en techniek is de behoefte van de hedendaagse consument sterk in ontwikkeling. Op communicatief vlak wordt de consument in de vernieuwde winkelformule middels traditionele communicatie alsmede de digitale varianten optimaal geïnformeerd en geprikkeld. Daar waar het gaat om de techniek wordt de consument van de mogelijkheid voorzien om gebruik te maken van zelfscanning. Hiervoor zijn aparte 'checkouts' (betaalkassa's) ontwikkeld en uiteraard is er ruimte ingeruimd voor de stalling van de zelfscanners en de stalling van de speciale winkelwagens die voor dit doel zijn ontwikkeld.
8. Het sociale aspect is ook een belangrijk onderdeel binnen de formule van Poiesz supermarkten. Dit was altijd al zo, maar in de vernieuwde winkels is er ook in praktische zin meer ruimte voorzien voor het ontmoeten van elkaar en het creëren van een omgeving waar de interactie (zowel onderling als vanuit de bedrijfsleider of de medewerkers met de consument) plaats kan vinden. Concreet is de koffiehoeke met stamtafel een belangrijk ijkpunt in de vernieuwde formule en uiteraard heeft dit weer ruimtebeslag tot gevolg.
9. Binnen het bedrijf is service een van de 'unique selling points'. Poiesz onderscheidt zich op het gebied van klantgerichtheid en klantvriendelijkheid. Op meerdere fronten krijgen service en dienstverlening bovengemiddeld veel aandacht. Het servicepunt heeft een prominente plaats in de winkel en wordt continu bemand om de consument ten dienste te zijn. De service vertaalt zich verder in activiteiten zoals een stomerijservice en een PostNL pakketservice waarmee de consument op haar wenken wordt bediend. De winkeltrip wordt daarmee voller en interessanter waarmee ook de toevoeging van meer branchevreemde activiteiten belangrijk zijn voor de continuïteit van het bedrijf. Ook in de Westereen is met de vernieuwde supermarkt een verdere groei van deze activiteiten voorzien.
10. Tot slot wil Poiesz ook op het gebied van duurzaamheid voldoen aan de marktnorm waarbij dit onder meer wordt doorvertaald in een beperkte retourette waarin niet alleen sprake is van de inname van lege flessen maar tevens ook het inzamelen van batterijen, lampen en vetten. Omdat de consument zo snel mogelijk de winkelwagen volledig beschikbaar wil hebben voor de producten, wordt de emballageafdeling aan het begin van de winkel gesitueerd waardoor er derhalve meer ruimtebeslag optreedt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het Kabinet

is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De Ladder is als instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Per 1 juli 2017 is de ladder aangepast en luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Onderzocht moet worden of er wel behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Herstructurering en verbetering van bestaande terreinen dan wel transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe terreinen en gebouwen.

Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* De eerste afweging in de toetsing is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving en de bestemde situatie in het geldende bestemmingsplan (juridisch-planologisch ruimtebeslag). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

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 brutovloeroppervlakte van minder dan 500 m².

TOETSING

De bestaande bebouwing van de supermarkt beslaat momenteel een oppervlakte van circa 995 m² bvo. De nieuwe bebouwing van de supermarkt op deze kavels beslaat circa 1.450 m² bvo. De toename van de bebouwing vanwege het planvoornemen is dan ook circa 455 m². Op de gronden van het projectgebied zijn twee bestemmingsplannen van kracht. Binnen het ene bestemmingsplan is het bouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van een supermarkt toegestaan. Binnen het andere bestemmingsplan is slechts agrarisch grondgebruik zonder bebouwing toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt meer bebouwing mogelijk dan op dit moment planologisch is toegestaan. De toename aan bebouwing blijft echter onder de ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling. Met het planvoornemen is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere motivatie is dan ook niet noodzakelijk.

Behoefte

Met de nieuwe supermarkt is geen sprake van een toevoeging van de detailhandelsfunctie in het gebied maar van een verplaatsing. Het winkelaanbod blijft hetzelfde. Daarnaast blijft ook het klantenbestand van de nieuwe supermarkt hetzelfde als het klantenbestand van de huidige supermarkt. Initiatiefnemers verwachten niet zo zeer een groter klantenbestand van de supermarkt maar juist een hogere gemiddelde besteding vanwege een groter en veelzijdiger aanbod van producten. De verplaatsing heeft dan ook geen gevolgen voor het klantenbestand van de op korte afstand gevestigde andere detailhandelsfuncties. De nieuwbouw van de supermarkt leidt ook niet tot eventuele winkelleegstand van omliggende winkelpanden vanwege een te groot aanbod aan detailhandelsfuncties of tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken (detailhandels)regio.

Het voornemen voldoet aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân, De Romte Diele

De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten

van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De omgevingsvisie heeft vanaf medio september als ontwerp ter inzage gelegen.

3.2.2 Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld op 13-12-2006) geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode tot 2016. Centraal in het streekplan staat het begrip ruimtelijke kwaliteit. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

Het landschap met daarbinnen de vele karakteristieke steden en dorpen en de kenmerkende functies landbouw, natuur, water en recreatie, vormt het kapitaal van Fryslân, aldus de provincie. Dit kapitaal wil de provincie samen met andere partijen instandhouden en verder versterken. Meer dan voorheen spelen de kernkwaliteiten van de landschapstypen een richtinggevende rol in de totale belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie onderscheidt binnen haar grondgebied een aantal landschapstypen. Het plangebied wordt gerekend tot het volgende landschapstype: de Noordelijke Wouden. De volgende kernkwaliteiten behoren tot dit gebied toe:

- kleinschalig patroon van lintbebouwing, houtwallen (hege dyken), elzensingels met geleidelijke overgangen naar open enclaves daartussen (de mieden en hooilanden) en plaatselijk esgronden;
- relatief dicht netwerk van houtwallen en elzensingels;
- afwisseling van schaal en (beperkt) reliëf;
- opstreckende strokenverkaveling met gevarieerde lengte-breedte verhoudingen van gemiddeld 4:1 à 5:1 tot (plaatselijk on)regelmatige blokverkaveling;
- structuurbepalende elementen als beplantingen, aardkundige elementen (pingoruïnes, dobben), lintdorpen, wegen en paden met laanbeplanting;
- specifieke vormen van esstructuren.

Het plangebied behoort tot het deelgebied de Woudontginning met elzensingels. Het landschap wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling. De landschappelijke structuur wordt bepaald door lange bebouwingslinten met wegbepanting met voornamelijk haaks daarop staande van houtwallen of singels voorziene opstreckende percelen met een gevarieerde lengtebreedte verhouding tot rechthoekige percelen.

Met de herinrichting van het terrein is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige landschappelijk waarden. Aansluiting is gezocht op de bestaande beplanting- en kavelstructuur. Paragraaf 3.3.3 gaat hier nader op in.

3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25-06-2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 door het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgesteld. De verordening wordt regelmatig gewijzigd, waarbij de laatste wijziging is vastgesteld op 21 februari 2018. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid voor het realiseren van stedelijke functies.

Het projectgebied ligt in het bestaande kernwinkelgebied van De Westereen. In artikel 4.4 van de verordening is opgenomen dat, een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied daar direct op aansluitend, slechts is toestaan indien sprake is van perifere detailhandel. Regels over het bestaande kernwinkelgebied zijn niet opgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het bestaande kernwinkelgebied diverse vormen van detailhandel zijn toegestaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande winkelgebied van De Westereen. Een lichte uitbreiding van de supermarkt op deze locatie komt dan ook overeen met de regels van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Landschapsbeleid Dantumadiel 2003

In de gemeente is een aantal ontwikkelingen gaande waarvoor een landschappelijke context belangrijk is. Hiertoe is in 2003 een nieuw landschapsbeleidsplan opgesteld. Dit plan schept een kader voor een scala van maatregelen dat betrekking heeft op landschap en natuur in Dantumadiel. Het landschapsbeleidsplan verwoordt een visie waarbij zowel het behouden en versterken van het kenmerkende landschap als de diverse ontwikkelingsmogelijkheden een belangrijke rol spelen.

Per landschapstype zijn in het plan één of meer strategieën uitgezet. De Westereen is grotendeels een heideontginningsdorp. De noordrand van het dorp kent echter een lineaire structuur met lintbebouwing waar in de loop der tijd tussen de agrarische bebouwing de handelshuizen en de vroeg-industriële bebouwing tot ontwikkeling zijn gekomen. In dit lint bevindt zich ook het plangebied. De winkelvestiging van de Poiesz past evenals de nu spelende uitbreiding in dit ontwikkelingsproces van handel en industrie.

In De Westereen is van belang dat het onderscheid tussen de lineaire structuur in het noorden van het dorp en het zuidelijke gedeelte, het eigenlijke heide dorp, bewaard blijft.

Naast aandacht voor de bebouwde omgeving dient er zorgvuldig omgesprongen te worden met de beslotenheid van het gebied De Wouden. Het karakteristieke beplantingspatroon van elzensingels bepaald voor een belangrijk deel de identiteit van het gebied.

Met het planvoornemen is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten in en in de omgeving van het projectgebied. Met de ontwikkeling wordt een deel van het nu nog agrarisch onbebouwd perceel bebouwd met de supermarktbebouwing. Deze bebouwing en bijbehorende gronden worden ingepast door de realisatie van groenstroken en elzensingels.

3.3.2 Toekomstvisie Dantumadiel 2018

Op 16 december 2008 is door de gemeenteraad de visie 'Dantumadiel 2018, Dantumadiel Gewoan Bysûnder' vastgesteld. Hierin heeft de gemeente, op hoofdlijnen, haar visie op de ontwikkeling van de gemeente in de periode tot 2018 uiteengezet.

De gemeente Dantumadiel is vooral een woongemeente. Er zijn elf dorpen in de gemeente, waarvan drie met een zogenoemde centrumfunctie: Damwâld, Feanwâlden en De Westereen. Dit betekent dat er in deze dorpen verschillende voorzieningen aanwezig zijn. De gemeente streeft naar "Noflik Wenjen in de groene Wâlden". Op basis van de visie zet de gemeente zich in voor de ontwikkeling van de gemeente als woongemeente. Daar hoort ook bij dat er zorg gedragen wordt voor voldoende voorzieningen.

Met voorliggende ontwikkeling wordt een bestaande supermarkt opgewaardeerd om te blijven voldoen aan de wensen van de consument. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het voortbestaan van voldoende voorzieningen in de dorpen van de gemeente.

3.3.3 Welstandsnota Dantumadiel

Op 4 juli 2016 is de Welstandsnota van de gemeente Dantumadiel vastgesteld. Met dit welstandsbeleid wordt ingespeeld op de deregulering en een grotere vrijheid voor de burger. Het gemeentelijk grondgebied is welstandsvrij met uitzondering van:

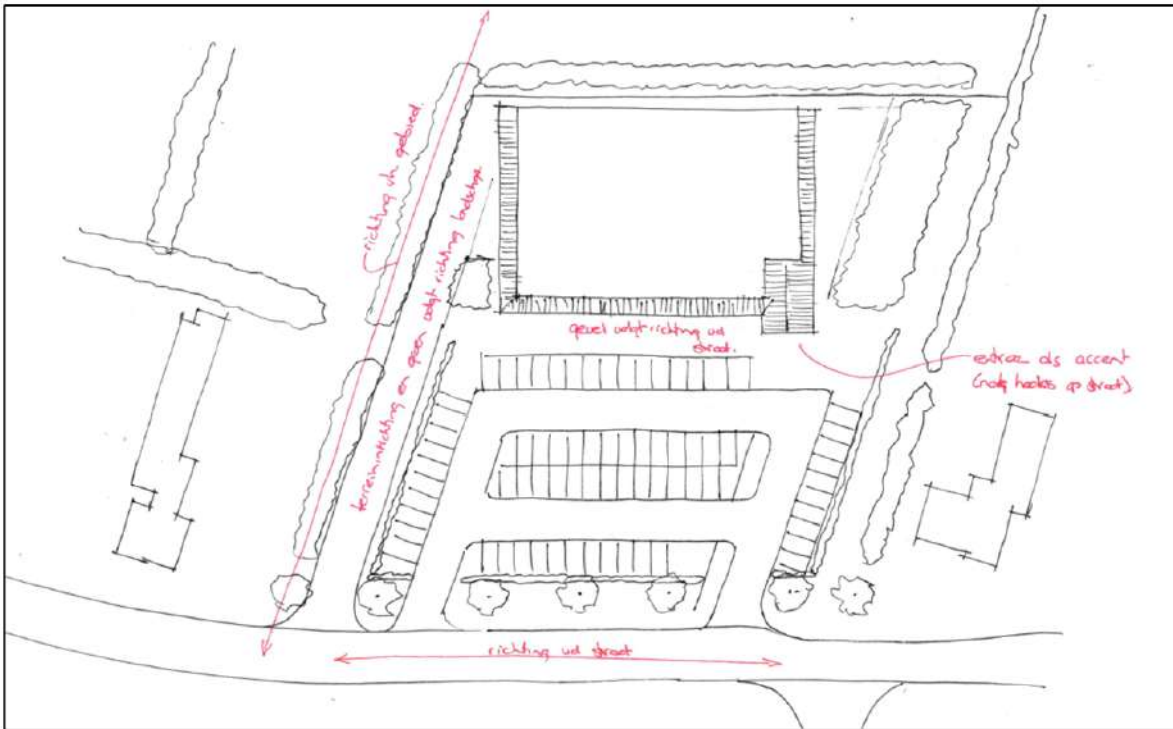
- monumenten;
- bestemmingen, anders dan 'wonen' en gelegen in het buitengebied;
- bestemmingen, anders dan 'wonen' en 'centrumdoeleinden', niet gelegen in het buitengebied en gelegen op prominente en/of zichtlocaties;
- locaties/gebieden die bouwhistorisch waardevol zijn.

Het welstandsbeleid bestaat daarmee uit gebiedscriteria, objectgerichte, en algemene criteria. Aan deze criteria worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

De percelen in het projectgebied zijn gelegen in het welstandsgebied 'welstandsvrij'. Voor deze gebieden geldt dat in beginsel geen welstandstoets noodzakelijk is, tenzij het adres is aangemerkt als karakteristiek. Dat is voor het betreffende perceel niet van toepassing.

Het eerste bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Dantumadiel. Op 29 januari 2020 is hierover advies uitgebracht. Uit het advies bleek het volgende; *In de nieuwe situatie wordt het supermarkt gebouw verder naar achteren op het perceel geplaatst waardoor het zich meer los maakt van de weg en meer in het landschap wordt geplaatst. Hierdoor wordt de verkavelingsrichting dominant 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.*

Naar aanleiding van het uitgebrachte advies is het onderstaande uitgangspunt voor de gehanteerde stedenbouwkundige structuur verduidelijkt. De schuine verkaveling wordt opgepakt met de terreininrichting en de groenstructuren zoals die vanuit het landschap aanwezig zijn. De gevel volgt de richting van de straat, geplaatst zoals dit ook in de huidige situatie het geval is. Hiermee zijn de bezwaren vanuit welstand voldoende ondervangen.



Figuur 7. Weergave stedenbouwkundige inpassing.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Erfgoed

Normstelling en beleid

De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Voor het onderzoek naar erfgoed wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân, en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke) van de Provinsje Fryslân. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

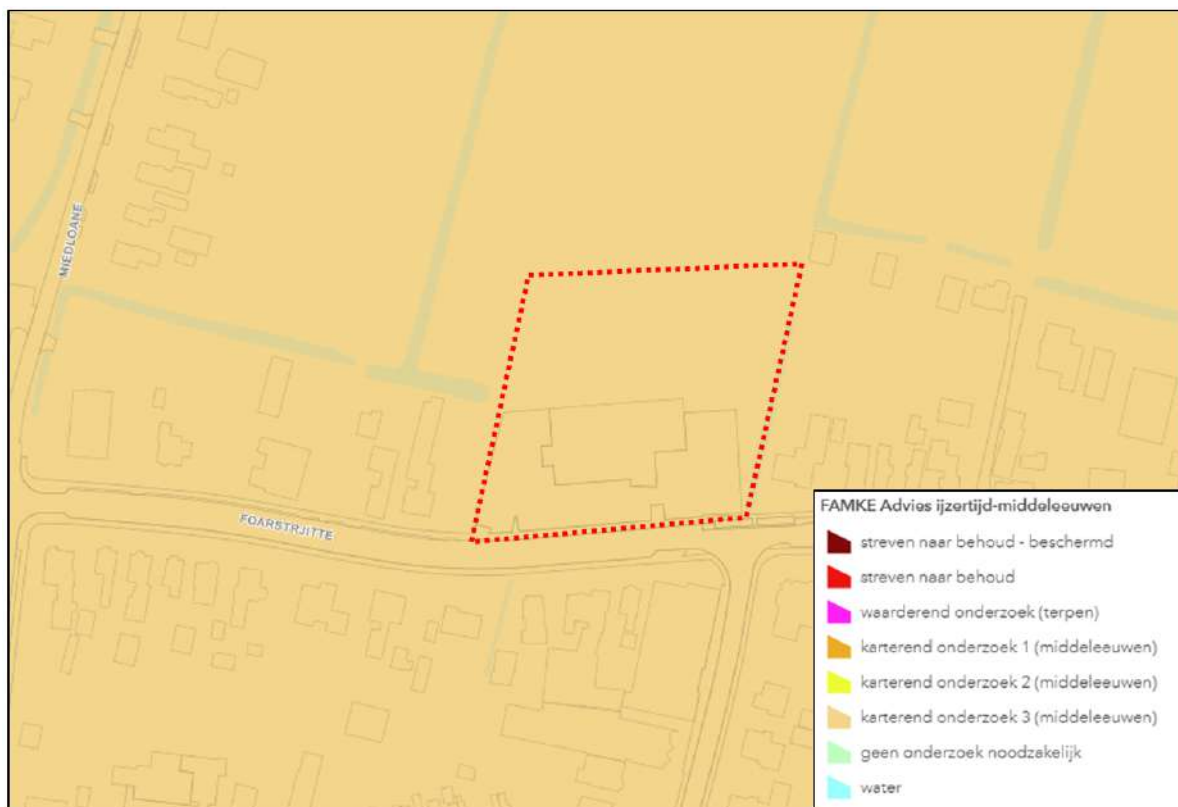
4.1.1 Archeologie

Toetsing

Op de FAMKE zijn voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden aangegeven. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden, te weten IJzertijd-Middeleeuwen en Steentijd-Bronstijd.

IJZERTIJD - MIDDELEEUWEN

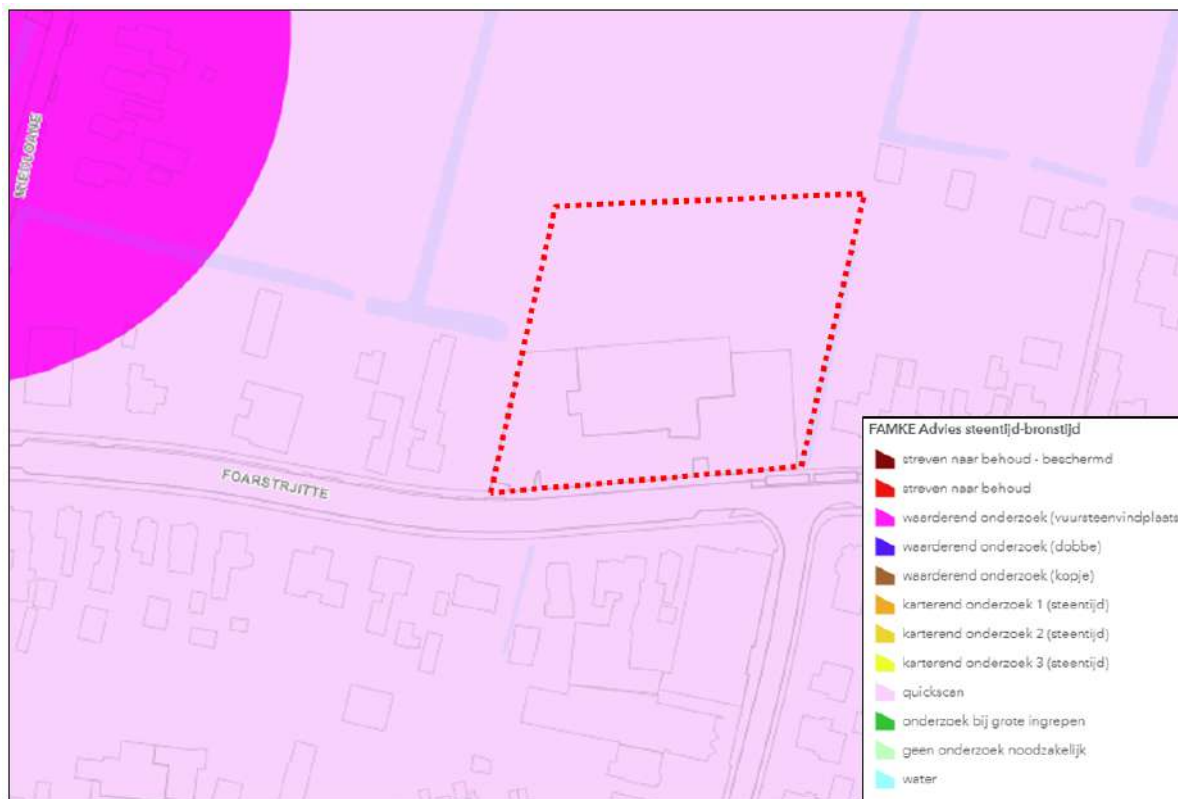
Navolgende figuur geeft een weergave van de archeologische verwachtingswaarden voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen. In het plangebied is 'karterend onderzoek 3' van toepassing. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijden-middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch karterend onderzoek te verrichten.



Figuur 8. Uitsnede FAMKE-kaart IJzertijd-Middeleeuwen

STEENTIJD - BRONSTIJD

Navolgende figuur geeft een weergave van de archeologische verwachtingswaarden voor de periode Steentijd-Bronstijd. Op het plangebied is 'quickscan' van toepassing. In de gebieden waar 'quickscan' geldt wordt vermoed dat de eventueel aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten.



Figuur 9. Uitsnede Famke-kaart Steentijd-Bronstijd

ANALYSE

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 6.500 m². De bodemingrepen blijven echter beperkt tot circa 2.000 m² en blijven hiermee ruimschoots onder de onderzoeksgrens voor beide perioden. De grootte van de bodemingreep kan verklaard worden door de totale oppervlakte van de bestemmingsplanwijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Met de oppervlakte van de

ingreep wordt niet letterlijk de omvang van de verstoring van de bodem bedoeld maar de oppervlakte waarvan de bodem door bestemmingsplanwijziging nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een deel van de aanwezige agrarische bestemming gewijzigd naar 'Detailhandel'. Dit gedeelte komt overeen met een oppervlakte van circa 2.000 m². Aan deze gronden worden een bouwvlak toegekend. Voor de overige gronden van het plangebied blijft de bestemming gelijk. Archeologisch onderzoek is op basis van het provinciaal beleid dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Met het voornemen worden de onderzoeksdrempels wat betreft archeologie niet overschreden. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De uitvoerbaarheid van het voornemen wordt niet door de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden belemmerd.

NOTA BENE

De archeologische meldingsplicht blijft van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Dantumadiel.

4.1.2 Cultuurhistorie

Toetsing

De CHK2 is geraadpleegd op de aanwezigheid van belangwekkende cultuurhistorische elementen en objecten. In en in de omgeving van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische elementen of objecten aanwezig die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.2 Ecologie

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot geldende wet- en regelgeving op het terrein van zowel de soorten- als wel de gebiedsbescherming. Per 01-01-2017 is hiertoe de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht.

Ecologische inventarisatie

Om nader inzicht te verkrijgen in het voorkomen van beschermde natuurwaarden in het projectgebied is zowel een bureau-inventarisatie als veldbezoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als [Bijlage 1](#) bij dit bestemmingsplan opgenomen. De consequenties van de voorgenomen graaf- en bouwwerkzaamheden in het projectgebied zijn getoetst aan de Wnb en het provinciaal gevoerde natuurbeleid.

ALGEMENE BROEDVOGELS

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels tot broeden komen waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart tot en met 15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. Eventueel kan voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck worden uitgevoerd, zodat in delen van het plangebied waar geen verstoring op kan treden reeds tijdens het broedseizoen kan worden gewerkt. In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van broedvogels aangetroffen.

VLEERMUIZEN

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het bijgebouw binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Geadviseerd wordt nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen uit te voeren. Indien er een verblijfplaats van vleermuizen wordt vastgesteld, dient er voor de betreffende soort(en) een ontheffing te worden aangevraagd, welke in de regel wordt afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende- en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

ZORGPLICHT

Er kunnen enkele meer algemene soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten (bijvoorbeeld huisspitsmuis). Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze kan tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën), indien nodig, naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

WEIDVOGELKANSGEBIED

Het plangebied ligt op de grens van een weidevogelkansgebied. Hoewel een gedeelte hiervan (het bestraatte gedeelte) geen waarden draagt binnen dit kansgebied, is dit bij het overige gedeelte wel het geval. In het geval van aantasting van een gebied groter dan 0,5 ha binnen een weidevogelkansgebied, kan er sprake zijn van financiële compensatie, tenzij de gemeente de werkzaamheden zonder compensatie toestaat als noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang. Geadviseerd wordt contact op te nemen met de gemeente Dantumadeel voor meer informatie hierover.

BESCHERMDE GEBIEDEN

In het kader van de Wnb beschermde gebieden liggen op geruime afstand van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen' dat gelegen is op een afstand van circa 9,8 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied.

Gezien de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebieden, de ligging van het plangebied tussen bebouwing en de aard van het plan kunnen de meeste effecten op in het kader van de Wnb beschermde gebieden op voorhand worden uitgesloten. Negatieve effecten door stikstofdepositie kunnen echter ook in gebieden op grotere afstand optreden.

Voor de invloed van het plan op het gebied van stikstofdepositie is zowel de aanlegfase als de gebruiksfase relevant. De stikstofemissie in de aanlegfase bestaat uit de emissie door machines en verkeersbewegingen van bouwverkeer. De stikstofemissie in de gebruiksfase wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen en door de emissie van de supermarkt zelf.

Een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kan niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom is een stikstofberekening nodig om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie. Op basis hiervan kan bepaald worden of vervolgstappen nodig zijn.

Aeriusberekening

Naar aanleiding van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is een Aeriusberekening uitgevoerd om de stikstofdepositie van het planvoornemen te achterhalen. Deze berekening is ingevoegd als [Bijlage 3](#). Uit deze berekening blijkt dat de bijdrage van stikstofdepositie vanwege het planvoornemen in zowel de aanleg- als de gebruiksfase op het meest nabijgelegen verzuringsgevoelige Natura 2000-gebied, 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

NADER ONDERZOEK

Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgevoerd. In [Bijlage 2](#) is de rapportage hiervan opgenomen. Uit het nader onderzoek blijkt dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied zijn aangetroffen. Negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten. Wel wordt de bomensingel aan de achterzijde van het pand als vliegroute voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger gebruikt. De omgeving van het plangebied biedt echter voldoende alternatieven, waardoor er van een essentiële vliegroute geen sprake is. Nadere vervolgstappen zijn niet van toepassing.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.3 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet in ieder geval een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Hierin is geregeld dat als ter plaatse van een projectgebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval. Voor te ontgraven en eventueel buiten een projectgebied af te voeren gronden kan op basis van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) een milieuhygiënische verklaring noodzakelijk zijn.

Toetsing

VOORONDERZOEK

Het zogeheten Bodemloket van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor het voornemen is het Bodemloket geraadpleegd. Hieruit blijkt dat een deel van de gronden voldoende zijn onderzocht/gesaneerd. Voor het andere deel is geen informatie bekend. Voor dit deel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzage te verkrijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Uit de resultaten van het onderzoek, zie [Bijlage 4](#) voor de volledige rapportage, komt naar voren dat (zeer) plaatselijk enkele sporen van baksteen zijn aangetroffen. Bij de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen, welke zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het maaiveld en in de opgeboorde grond visueel (globaal) geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Deze zijn niet waargenomen.

Zowel in de boven- als ondergrond, zijn geen verontreinigingen met één of meerdere stoffen uit het standaardpakket NEN 5740 aangetoond.

In het grondwater is voor barium een licht verhoogde concentratie aangetoond. Hiervan wordt verwacht dat deze een natuurlijke oorsprong heeft. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

PFAS

Uit het onderzoek naar PFAS blijkt, dat in het mengmonster van de bovengrond voor PFOS (som) een gehalte boven de tijdelijk vastgestelde achtergrondwaarde is aangetoond. Voor de ondergrond geldt, dat geen gehalten boven de tijdelijk vastgestelde achtergrondwaarde zijn aangetoond. Wanneer de gehalten aan PFAS getoetst worden aan de 'normen voor hergebruik' uit het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de bovengrond als 'Wonen' wordt geclassificeerd. De ondergrond wordt als 'altijd toepasbaar' wordt geclassificeerd.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzochte locatie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden. Het project is wat betreft het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

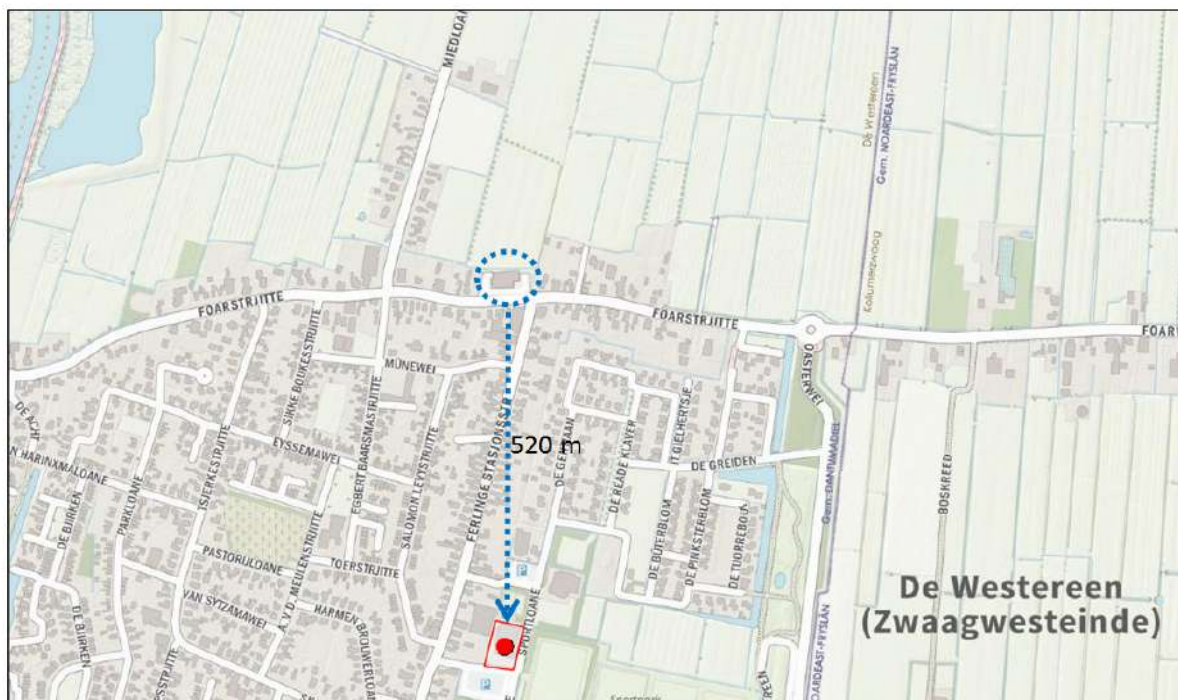
4.4 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).

Toetsing

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico's te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn.



Figuur 10. Weergave Risicokaart.

Zoals uit voorgaande afbeelding blijkt is op een afstand van circa 520 m een mogelijke risicobron aanwezig. Het gaat hier om het zwembad 'De Frosk'. Bij dit zwembad bevindt zich een opslagtank voor de opslag van 2.000 liter natriumhypochloriet (=chloorbleekloog). Het zwembad is echter al een aantal jaren gesloten. De aanwezige opslagtank wordt dan ook niet meer als zodanig gebruikt. Het voormalige zwembad vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

Conclusie

Het voornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.5 Hinder van bedrijvigheid

Normstelling en beleid

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, als uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies, zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies, zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten in gebieden met functiescheiding (omgevingstype 1: rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-publicatie aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.). Een ander methode is om te werken met een categorie-indeling waarbij voorwaarden voor de inpassing worden gegeven, te weten:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: Activiteiten zoals genoemd bij categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In woongebieden is vooral sprake van omgevingstype 1, oftewel de rustige gebieden waar functiescheiding wordt nagestreefd. In centrumgebieden en de directe overgangszones is eerder sprake van omgevingstype 2 betreffende de levendige gebieden met functiemenging. Ter plaatse komen naast elkaar diverse functies als wonen, bedrijvigheid, detailhandel en voorzieningen voor, dan wel dat hier de juridisch-planologische mogelijkheden toe bestaan.

Toetsing

Op basis van de VNG-publicatie geldt voor supermarkten (SBI-code 471) in geval van functiescheiding een minimale richtafstand van 10 m (milieucategorie 1) tot aan hindergevoelige objecten. De aspecten geluid en gevaar gelden hiervoor als maatgevende afstand. In geval van functiemenging is categorie B van toepassing.

De geldende bestemmingsplannen vormen het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven besluitvakken zijn toegelaten. Op basis hiervan is in planologisch-juridische zin nagegaan welke milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegelaten en waar hindergevoelige functies aanwezig zijn. Het projectgebied bevindt zich in een gebied met diverse functies. Op korte afstand zijn zowel woonbestemmingen, als detailhandel en maatschappelijke functies toegestaan. Gelet hierop kan in en rondom het projectgebied worden gesproken van een gebied met functiemenging, ofwel gemengd gebied. Categorie B in het geval van functiemenging staat hindergevoelige functies op korte afstand van elkaar toe als deze bouwkundig van elkaar gescheiden zijn. Voorwaarde is wel dat:

- het gaat om kleinschalige, meest ambtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;

Voornemen leidt tot de verplaatsing van de supermarkt. Hierdoor is met name voor de woningen aan de oost- en westzijde sprake van wijzigingen in de hinder van bedrijvigheid rondom het projectgebied. Aan de westzijde bevinden zich laad- en losmogelijkheden. De afstand van de supermarkt tot de gevel van de woningen bedraagt minstens 20m. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de supermarkt. De onderzoeksresultaten hiervan zijn in paragraaf 4.7.2 besproken. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de richtwaarde voor de maximale geluidsniveaus.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen ondervindt met het oog op een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen vanwege het aspect hinder van bedrijvigheid.

4.6 Water

Normstelling en beleid

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang voor het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van water. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Watertoets

Voor het planvoornemen is via de digitale watertoets advies gevraagd bij het Wetterskip Fryslân. Uit dit advies, zie [Bijlage 5](#) blijkt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

TOENAME VERHARDING

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in de onderstaande tabel.

Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

| Gebied | Stedelijk (>200 m ²) | Landelijk (>1.500 m ²) |
|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Boezem | 5% | 5% |
| Polder | 10% | 10% |
| Vrij afstromend | Maatwerk mogelijk | Maatwerk mogelijk |

Het deel van het plangebied dat wordt gerekend tot het stedelijk gebied is in de bestaande situatie grotendeels verhard. Het deel van het plangebied dat wordt gerekend tot het landelijk gebied is in de huidige situatie onverhard. Circa 1.500 m² aan verharding wordt hier gerealiseerd ten behoeve van de bedrijfsbebouwing en bijbehorend terrein.

Met het planvoornemen wordt extra verharding gerealiseerd, maar wordt ook een deel van de bestaande verharding omgezet naar groenstroken. Deze groenstroken kunnen zorgen voor voldoende infiltratie van regenwater in de bodem. De toename aan verharding vindt grotendeels in het landelijk gebied plaats. In dit gebied wordt ook een nieuwe watergang gegraven om te dienen als waterberging. Daarnaast is deze nieuwe watergang een compensatie van de te dempen greppel die tussen de bestaande supermarkt en agrarische grond ligt.

RUIMTELIJKE ADAPTATIE

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen.

Conclusie

Het project is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.7 Geluidhinder**4.7.1 Vanwege wegverkeer****Wet- en regelgeving**

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Overigens is van spoorweglawaai en industrielawaai in het plangebied in ieder geval geen sprake. Daarom is alleen op wegverkeerslawaai ingegaan.

Toetsing

Een supermarkt is in tegenstelling tot een woning geen voor geluidgevoelige functie. Berekeningen naar wegverkeerslawaai zijn voor de supermarkt daarom niet nodig. Op indirecte hinder betreffende wegverkeerslawaai vanwege de inrichting (het supermarktbedrijf) is in navolgende paragraaf ingegaan.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeer belemmerd.

4.7.2 Vanwege bedrijvigheid

Wet- en regelgeving

De te realiseren supermarkt valt onder de werkingssfeer van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Activiteitenbesluit milieubeheer) en betreft een inrichting type B. De op grond van het planvoornemen te verwachten geluidsniveaus dienen uit oogpunt van milieuwetgeving getoetst te worden aan de in dit besluit opgenomen geluidsvorschriften.

Toetsing

Voor het planvoornemen is inzage nodig in de toekomstige geluidssituatie vanwege de supermarkttuitbreiding. Er is dan ook akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de inrichting op de omgeving. Doel van het onderzoek is het bepalen van de na de uitbreiding te verwachten geluidsniveaus vanwege de supermarkt in de omgeving geweest. Het akoestisch onderzoek geldt als Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan. Uit de conclusies hiervan blijkt het volgende.

De geluidssituatie bij woningen rondom een supermarkt wordt gevormd door een samenspel van factoren zoals de grootte van de inrichting, het aantal bezoekers, de afstand tussen bron en ontvanger, de plaats van laad- en losactiviteiten, de mate waarin het geluid in de overdrachtsweg wordt gereduceerd en/of gereflecteerd en de organisatorische aspecten. Teneinde de nadelige gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk te beperken zijn de volgende geluidreducerende maatregelen voorzien:

- De bevoorrading is beperkt tot de akoestische dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur). Voor de aanvoer van brood- en bakkerijproducten in de nachtperiode wordt gebruikt gemaakt van een stille middelzware vrachtwagen (Piek-Keuruitvoering).
- Gebruik wordt gemaakt van moderne, relatief stille winkelwagens (Wanzl® of vergelijkbaar), met kunststof aanslagen en stootringen en rubberen loopvlak van de wielen.
- Ook de wielen van het in te zetten distributiematerieel (Feil® en Hartwall® rolcontainers, roldolly's en vergelijkbaar) zijn uitgevoerd met een rubber loopvlak, het materieel is aanvullend in belangrijke mate voorzien van kunststof bodems en tussenbodems.
- Voor de supermarktkoeling en gebouwventilatie wordt gebruik gemaakt van moderne apparatuur die voldoet aan de stand der techniek. De koelcompressoren staan inpandig opgesteld.

De vanwege de nieuwe supermarkt in de omgeving te verwachten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus zijn getoetst aan de beoordelingscriteria als vastgelegd in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", alsmede de algemene geluidsvorschriften als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Uit het onderzoek volgt dat aan de beide toetsingskaders kan worden voldaan.

Voor zover als gevolg van de achteruitrijdsignalering van vrachtwagens de grenswaarde $L_{Amax} = 70$ dB(A) in de dagperiode wordt overschreden, is dit beperkt tot twee woningen, is de mate van overschrijding beperkt (2-3 dB) én is het voorkomen en de tijdsduur beperkt (maximaal driemaal daags een vrachtwagen). Het akoestisch woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast. Overigens kunnen maximale geluidsniveaus ten gevolge van bevoorradingsverkeer op grond van zowel de VNG-systematiek, als de standaard geluidsvorschriften als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer worden uitgezonderd van toetsing.

Uit het onderzoek volgt verder dat ter plaatse van een aantal omliggende woningen de voor indirecte hinder geldende voorkeurswaarde van $L_{Aeq} = 50$ dB(A) etmaalwaarde met ten hoogste 4 dB wordt overschreden. Aan de maximale grenswaarde van $L_{Aeq} = 65$ dB(A) etmaalwaarde wordt voldaan.

Voor deze omliggende woningen geldt dat gelet op de staat van onderhoud en de gevelopbouw, kan worden uitgegaan van een minimale gevelgeluidwering van 20 dB. Het te verwachten binnenniveau bedraagt ten hoogste $55 - 20 = 35$ dB(A). Ook hier kan aan het Activiteitenbesluit worden voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

4.8 Verkeer en parkeren

VERKEER

Voor een ruimtelijk plan geldt dat verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van vuistregels en kengetallen die in publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) en publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (2008) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn aangereikt. De cijfers zijn algemeen van aard en gelden als hulpmiddel om de bandbreedte van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bij ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen bepalen.

Voor meer specifieke oplossingen dient rekening gehouden te worden met:

- bereikbaarheidskenmerken van een locatie;
- specifieke eigenschappen van een functie;
- mobiliteitskenmerken van gebruikers/bezoekers van een functie;
- het gemeentelijk parkeer- of mobiliteitsbeleid.

Het CROW beveelt hierover aan de vrijheid te nemen om af te wijken van de kencijfers als er uit ervaring bij een specifieke functie reden is om dit te doen.

Er is vanuit gegaan dat De Westereen in een 'weinig stedelijk gebied' ligt en het projectgebied tot de zone 'schil centrum' wordt gerekend. Verder is het door de CROW gehanteerde begrip 'fullservice supermarkt' voor de Poiesz in de Westereen van toepassing.

Een fullservice supermarkt is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief hoog prijsniveau.

Ook het serviceniveau is van een hoog niveau en het assortiment is (soms zeer) uitgebreid. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. De verkoopvloeroppervlakte is vaak groter dan 1.000 m² winkelvloeroppervlakte* (wvo).

* Verkoopvloeroppervlakte (vvo) is gelijk aan winkelvloeroppervlakte (wvo). De winkelvloeroppervlakte is het gedeelte van het brutovloeroppervlak (bvo) van een winkel waar de goederen ter verkoop zijn uitgesteld en waar de consument mag komen of die de consument direct kan zien. Het gaat om de verkoopruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop (ook etalages, vitrines, toonbanken, schapruijme, paskamers en kassaruijmen). Dit in tegenstelling tot het m2 bvo, waarbij onder andere ook kantooruimte en magazijnruimte worden meegeteld. Voor winkels is het bvo gemiddeld 1,25 maal het wvo.

Vorenstaande leidt er toe dat verkeerscijfers van toepassing zijn met een gemiddeld aantal ritten per etmaal van 89.9 per 100 m² brutovloeroppervlak. Het brutovloeroppervlak van de nieuwe supermarkt bedraagt 1.450 m². De te verwachten verkeersgeneratie bedraagt 1.303 verkeersbewegingen per etmaal. Het betreft hier enkelvoudige verkeersbewegingen, oftewel één verkeersbeweging representeert één aankomende of vertrekkende personenauto.

In de huidige situatie bevindt de supermarkt zich op nagenoeg dezelfde locatie. De brutovloeroppervlakte van de bestaande supermarkt is 995 m². Op basis van de hiervoor genoemde cijfers bedraagt de verkeersgeneratie voor de bestaande supermarkt 895 (enkelvoudige) verkeersbewegingen per etmaal. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een potentiële toename aan verkeersbewegingen van 408 stuks.

Met de uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt worden niet zo zeer meer bezoekers verwacht maar wordt juist door een groter assortiment een hogere besteding per klant verwacht. Daarnaast hebben de hiervoor genoemde kengetallen betrekking op een drukke winkeldag, met relatief veel verkeer en worden gezien als 'worst-case'. De ervaring leert dat ook op drukke winkeldagen in de praktijk de verkeersgeneratie lager is. Het voornemen leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie.

PARKEREN

De gemeente Dantumadiel heeft geen eigen parkeernormen. Voor het aspect parkeren kan dan ook gebruik gemaakt worden van de kencijfers van het CROW. Voor een fullservice supermarkt in een weinig stedelijk gebied in de schil van het centrum geldt een gemiddeld parkeerkecijfer 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 wordt door het supermarktbedrijf in voorzieningen van voldoende omvang getroffen.

Conclusie

Het voornemen voorziet in voldoende parkeergelegenheid daarnaast is met het voornemen geen sprake van onevenredige verkeerseffecten. Het voornemen is wat betreft het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25µg/m³ voor PM_{2,5}.

Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder andere projecten vrijgesteld die leiden tot minder dan 3% verslechtering van luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀). Deze grens komt overeen met een toename van 1.504 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal (grenswaarde in 2017, per 29-05-2017). PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Toetsing

Het is geen geval aannemelijk dat als gevolg van het planvoornemen een dusdanige toename van het verkeer plaatsvindt dat de luchtkwaliteit in het geding komt. Het betreft tenslotte een verplaatsing van de reeds bestaande functies. In paragraaf 4.8 is nader ingegaan op de verkeerseffecten van het voornemen.

Er wordt van uit gegaan dat geen grote wijzigingen in de grootte van de dagelijkse verkeersstroom van en naar het projectgebied hoeft te worden verwacht. Het voornemen kan dan ook worden aangemerkt als een project van 'nibm'. Luchtkwaliteitsvereisten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Conclusie

Het voornemen wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

4.10 Kabels en leidingen

Het is van belang dat de ligging van kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Ook dient het tracé van een kabelverbinding gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. Zo wordt voor 50kV-kabelverbindingen doorgaans een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen, zodat de kabel planologisch is beschermd en ontwikkelingen slechts na afweging mogelijk zijn.

Voor het projectgebied en de omgeving daarvan is een KLIC-melding gedaan. In het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen die extra bescherming vragen. De overige kabels en leidingen worden beschermd via de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION).

4.11 Duurzaamheid

Landelijke eisen

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot bijna-energie neutrale woningen vanaf 2021. Het beleid is erop gericht dat de Energieprestatiecoëfficiënt-eis in het Bouwbesluit per 31 december 2020 dichtbij nul komt te liggen, oftewel bijna-energie neutraal. De eis wordt vanaf 2020 op andere wijze bepaald, maar komt ongeveer overeen met een EPC van 0,2. De huidige eis is een EPC van 0,4.

Op 3 april 2018 is een aanpassing van de Gaswet in werking getreden waardoor de gasaansluitplicht voor woningen is komen te vervallen. Dit betekent dat geen omgevingsvergunningen meer mogen worden afgegeven voor nieuwbouw van woningen die aangesloten wordt op een gasnet. Deze regeling geldt voor omgevingsvergunningen aangevraagd vanaf 1 juli 2018 en vooralsnog alleen voor woningen. Met voorliggend voornemen is sprake van de nieuwbouw van een supermarkt. Deze supermarkt wordt gasloos gebouwd. Tevens worden zonnepanelen op het dak en een CO₂ neutrale koelinstallatie geplaatst. Daarnaast streeft Poiesz supermarkten op het gebied van duurzaamheid naar een beperkte retourette waarin niet alleen sprake is van de inname van lege flessen maar tevens ook het inzamelen van batterijen, lampen en vetten.

4.12 Milieueffectrapportage

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

De voorgenomen ontwikkeling is een concreet benoemde activiteit die in kolom D van het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er is echter geen sprake van het overschrijden van drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het planvoornemen geldt daarom geen plan-MER-plicht en een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is ook niet aan de orde.

Voorts kan op basis van voorgaande verantwoording van de omgevingsaspecten in redelijkheid worden aangenomen dat geen onaantoonbare milieueffecten in het projectgebied hoeven te worden verwacht.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 01-01-2010 van kracht zijn.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

Analoog vs. digitaal bestemmingsplan

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2 Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels betreffen de inleidende regels.

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels zijn de bestemmingsregels die betrekking hebben op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en artikelsgewijs in de regels zijn opgenomen. De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bestemmingsomschrijving: In de bestemmingsomschrijving wordt uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen de bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan.
- Bouwregels: De bouwregels bieden het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan wel het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.
- Afwijken van de bouwregels: Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels.

Met voorliggend bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Detailhandel'.

'Detailhandel'

Conform de plansystematiek van de gemeente Dantumadiel voor het dorp De Westereen zijn binnen de bestemming 'Detailhandel' de grotere detailhandelsbedrijven buiten het centrumgebied opgenomen. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel zijn binnen een bouwvlak toegestaan. Op de verbeelding is de te hanteren bouwhoogte opgenomen.

De bestemming biedt ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen, toegangswegen en bijbehorende ondergeschikte bebouwing zoals reclamezuilen en vlaggenmasten.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 6: Algemene aanduidingsregels

Ten noordwesten van Leeuwarden ligt het militair luchtvaartterrein Leeuwarden. Rondom het terrein zelf ligt een geluidszone en een obstakelbeheergebied. Rond het luchtvaartterrein ligt ook een radarverstoringgebied. Dit gebied is op de verbeelding aangeduid als "vrijwaringszone -radar". Om de radar goed te laten werken mogen in deze zone geen hoge gebouwen worden gerealiseerd. In de regels is een maximale bouwhoogte van 75 meter opgenomen.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Artikel 8: Overige regels

Overige regels zien er op toe dat er een juiste afstemming aanwezig is tussen het bestemmingsplan en wettelijke regelingen zoals die bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan van kracht zijn. In geval van voorliggend bestemmingsplan is in dit artikel de borging van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het plangebied vastgelegd.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn de afsluitende regels van het bestemmingsplan neergelegd. Het gaat hierbij om:

Artikelen 9 en 10: Overgangsrecht en slotregel

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

5.3 Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke.

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor burgers waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. In dit geval is er voor gekozen voor het plan geen inspraakprocedure te volgen. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overlegreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant, het Gemeentebled en de website www.ruimtelijkeplannen.nl voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Binnen 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Dit bestemmingsplan ziet toe op de sloop van de bestaande supermarkt en herbouw van een nieuwe supermarkt en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro onder b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen".

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

6.1.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. Door de gemeente worden kosten voor de ambtelijke planbegeleiding gemaakt die worden verhaald in de tussen partijen af te sluiten anterieure overeenkomst waarin de kostenafspraken zijn vastgelegd.

6.1.3 Realisatiekosten en financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer van het planvoornemen van dit bestemmingsplan is een private partij; te weten Poiesz Vastgoed B.V. uit Sneek. Poiesz is een regionale speler en met 69 vestigingen een gevestigde partij in de supermarktbranche. De kosten voor realisatie van het planvoornemen komen voor rekening van het supermarktbedrijf. Poiesz heeft hiertoe budget gereserveerd. Het gaat om een financieel gezond bedrijf met kennis van zaken. Op grond daarvan mag in redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar wordt uitgevoerd.

6.1.4 Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven). Afspraken over de mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden in de tussen initiatiefnemer en gemeente overeengekomen anterieure overeenkomst opgenomen.

6.1.5 Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, is geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten afzonderlijke anterieure overeenkomst. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informatiebijeenkomst

Op 31 augustus 2020 is een informatiebijeenkomst georganiseerd over het planvoornemen. Op hoofdlijnen zijn de plannen goed ontvangen. Enkele vragen werden gesteld over de locatie van glasbakken, het aantal afvalbakken op het terrein, een duidelijke route voor voetgangers en aandacht voor het plaatsing van de koeling op het dak vanwege geluidsoverlast. Tevens zijn aanvullende gesprekken gevoerd met de direct naastwonende burens.

6.2.2 Overleg ex. art. 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt voorliggend bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties voorgelegd voor een reactie. In het geval overduidelijk is dat er geen belangen van toepassing zijn, kan hiervan worden afgezien. Zo is overleg met het Rijk niet noodzakelijk als rijksbelangen geen rol spelen.

6.2.3 Tervisielegging ontwerp

Op grond van artikel 3.8 Wro wordt het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegd. In de periode van tervisielegging kan door iedereen een zienswijze worden ingediend.