

Inhoudsopgave

1. Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen.....	2
2. Planning ‘Procedure bestuurlijke lus’ Foarstrjitte.....	11
3. FW dpo.....	12
3a. Memo bestuurlijke lus en reperatie BP OPMWS.....	14
4. RE Poiesz De Westereen aanlevering concept motivatie.....	34
4a. 20231004 Toelichting WTAA op het onderwerp en de inpassing op de locatie.....	36
5. Poiesz De Westereen aanlevering concept motivatie.....	37
6. RE Input gemeente.....	39
6a. Input gemeente BP Foarstrjitte 49.....	40
6b. Locatieaanduiding Westereen.....	42
7. Aanvullende motivering BP Foarstrjitte 49.....	43
8. Aanvullende motivering.....	45
9. CA Hernieuwde vaststelling Bestemmingsplan Foarstrjitte 49 De Westereen.....	47
10. Hernieuwde vaststelling BP Foarstrjitte 49 op route naar de raad.....	51

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2024 15:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Hoi [REDACTED]

Goed dat dit even is uitgezocht ten aanzien van stikstof. Ik kan me prima vinden in het standpunt van [REDACTED]

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2024 11:40
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Goedemorgen [REDACTED],

Onze senior jurist heb ik ook even nog laten meelezen hierin. Zij heeft hetzelfde standpunt als [REDACTED] m.b.t. stikstof in deze zaak.

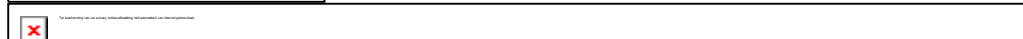
Dus daar hoeft verder geen aandacht meer naar uit te gaan. Ter info hierbij dus ook even naar [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2024 11:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Hoi [REDACTED]

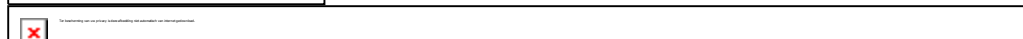
Ik ben het eens met [REDACTED] Alleen als uit de uitspraak zou blijken dat een nieuwe stikstofberekening nodig is, kom je toe aan de recente jurisprudentie (die dan bepaalt dat we je hiervoor de nieuwste Aeries-versie moet gebruiken.) Zo te lezen heeft de bestuurlijke lus geen relatie met stikstof. Dus geen nieuwe berekening nodig.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Utrechtseweg 7 T: 033-4656545
3811 NA Amersfoort [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2024 11:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Goedemorgen [REDACTED],

Ik vroeg vanochtend [REDACTED] al even om mee te denken in onderstaande stelling van een advocaat m.b.t. het al dan niet nog weer herzien van een uitgevoerd stikstofdepositie-onderzoek voor het reeds in 2021 vastgestelde bestemmingsplan voor supermarkt Poiesz in de Westereen. Ze zei dat ik vanwege haar afrondende werkzaamheden nu beter even bij jou kan aankloppen hiervoor.

Het bewuste bestemmingsplan moet met recente tussenuitspraak van de ABRvS worden gerepareerd (bestuurlijke lus). Hiervoor zal het bestemmingsplan opnieuw moeten worden vastgesteld door de raad, maar dat betreft wel enkel het verder aanscherpen van de toelichting (nader onderbouwen o.b.v. de ladder en de provinciale verordening). Aan de regels en verbeelding zal niks wijzigen. Complicerende factor in het geheel is dat hoewel de beroepsprocedure liep, de supermarkt in de tussentijd al wel gewoon gebouwd is en nu al enige maanden in gebruik.

De vraag die bij gemeente en mij opkwam, is in hoeverre dan het stikstofdepositie-onderzoek nog geüpdate zou moeten worden, aangezien je wel met het nemen van een nieuw bestuurlijk besluit voor vaststelling van het bestemmingsplan zit.

Dit mee in relatie tot navolgende bericht: https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/overgangsrecht-omgevingswet-nieuwste-versie-aerius-ook-van-toepassing-bij-oudere-aanvragen/?utm_medium=email&utm_campaign=DO%20Nieuwsbrief%20Omgeving%20dagelijks%2012-09-2024&utm_name=Nieuwsbrief%20OW

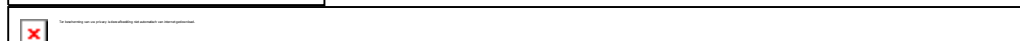
Hopelijk heb jij hier ook een duidelijke visie op.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden [Redacted]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 16 september 2024 08:45

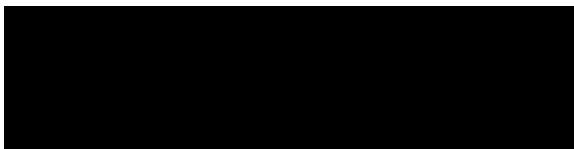
Aan: [Redacted]

Onderwerp: FW: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Goedemorgen [Redacted]

Volgens [Redacted] van Boutadvocaten in een aangepast stikstofberekening niet nodig, zie onderstaande mailtoelichting.

Met vriendelijke groet,



Wijbenga | Tromp
architecten en
adviseurs B.V.

Oude Oppenhuizerweg 27
8606 JA Sneek
T. 0515 – 425800
E. info@wijbengagroep.nl
W. wijbengagroep.nl | tromppartners.nl

Van: [Redacted]

Verzonden: zondag 15 september 2024 14:13

Aan: [Redacted]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Dag [REDACTED],

Ik heb de uitspraak er op nageslagen en procesdossier van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan. Een aangepaste stikstofberekening is niet nodig.

De [REDACTED] heeft immers diverse beroepsgronden tegen het bestemmingsplan aangevoerd en moeten aanvoeren. Na de (tussen) uitspraak kunnen gronden ook niet worden uitgebreid. Het komt er dan ook op neer, dat de Raad van State met de (tussen) uitspraak over het volledige beroep van de [REDACTED] tegen het bestemmingsplan heeft geoordeeld. De Raad van State heeft enkel 2 gebreken geconstateerd en acht deze betogen van [REDACTED] geslaagd. De Raad van State heeft over alle andere gronden (w.o. stikstof) uitdrukkelijk geoordeeld, dat deze niet slagen:

8.1. De raad stelt dat het uitgangspunt van de Nota is dat het landschap belangrijk is, maar niet allesbepalend voor de vraag waar een functie en een ontwikkeling een plek kunnen krijgen. De raad stelt verder dat de Nota wel de wijze stuurt waarop een en ander vorm moet krijgen, passend binnen de landschappelijke karakteristiek. De raad vindt de supermarkt passend binnen het landschap, omdat deze direct aansluit op stedelijk gebied en niet leidt tot een wezenlijk aantasting van de openheid van het landschap. De Afdeling is van oordeel dat de raad hiermee toereikend heeft gemotiveerd dat het in de Nota opgenomen beleid niet in de weg staat aan de vaststelling van het plan.

Het betoog slaagt niet.

9.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen. De raad heeft op de zitting toegelicht dat de locatie van de voormalige bibliotheek geen goed alternatief is, omdat die locatie te klein is om voldoende parkeerruimte te realiseren en de betreffende gronden niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De Afdeling is van oordeel dat hieruit blijkt dat de raad het door [appellant] voorgestelde alternatief heeft afgewogen bij de vaststelling van het plan. De raad heeft toereikend gemotiveerd waarom niet voor dat alternatief is gekozen.

Het betoog slaagt niet.

Overige beroepsgronden

10. De overige beroepsgronden van [appellant], waaronder gronden over het zicht op de weide met zijn paarden en het hoogteverschil ten opzichte van zijn percelen, geven geen aanleiding voor de conclusie dat het plan verder nog gebreken bevat.

De betogen slagen niet.

Het gaat enkel nog om de gebreken:

6.10. Omdat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting bij het plan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling bevatten en, omdat het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hoewel de raad de ladder voor duurzame verstedelijking niet heeft doorlopen, bevat de toelichting wel een beschrijving van de behoefte aan de supermarkt die het plan mogelijk maakt. De toelichting bevat echter geen motivering waarom niet binnen stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. Daarom betoogt [appellant] terecht dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Het betoog slaagt.

En

7.1. De Afdeling overweegt dat een supermarkt op grond van artikel 4.4.1, eerste lid, van de Omgevingsverordening buiten het bestaande kernwinkelgebied of het direct daarop aansluitende gebied mag liggen. Wel moet de plantoelichting op grond van artikel 4.4.1, tweede lid, een motivering bevatten waarin wordt ingegaan op drie aspecten.

Op grond van artikel 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Omgevingsverordening moet worden gemotiveerd dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. In het verweerschrift staat dat de kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied niet wordt aangetast, omdat het gaat om de verplaatsing met ongeveer 35 m in noordelijke richting van een bestaande

supermarkt. Per saldo blijft het aantal supermarkten dus gelijk. Dit levert volgens de raad geen grote verandering op voor de kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. De Afdeling kan deze redenering volgen. Strijd met artikel 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Omgevingsverordening doet zich niet voor.

Op grond van artikel 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Omgevingsverordening moet in de plantoelichting worden gemotiveerd dat de detailhandel wat betreft schaal en functionele en ruimtelijke kwaliteit aansluit bij aard en schaal van de kern. De raad verwijst voor de motivering van dit aspect naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting, waaruit kan worden afgeleid dat de met het plan mogelijk gemaakte supermarkt beter aansluit bij de aard en schaal van de kern. De raad stelt dat het plan ervoor zorgt dat de bestaande winkel kan worden opgewaardeerd. Deze aanpassing is volgens hem nodig om te voorkomen dat een supermarkt in een kleine kern aanleiding geeft voor de consument om ergens anders 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 consument. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk om voldoende 'verkeersruimte' in de winkel te kunnen bieden en om in te spelen op de behoefte tot online winkelen. Het plangebied krijgt een eigentijdse uitstraling, passend bij de huidige manier van boodschappen doen en met voldoende parkeergelegenheid, zo stelt de raad. Ook deze redenering kan de Afdeling volgen. Strijd met artikel 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Omgevingsverordening doet zich niet voor.

Ten slotte moet op grond van artikel 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Omgevingsverordening in de plantoelichting worden gemotiveerd dat vestiging van een supermarkt in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is. Dit is in de toelichting niet gemotiveerd. Daarom betoogt [appellant] terecht dat het plan is vastgesteld in strijd met 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Omgevingsverordening.

Het betoog slaagt.

Op grond van de Omgevingsverordening Romte Fryslan, gaat het dan om een plantoelichting dat vestiging van een supermarkt in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, artikel 4.4.1, lid 2 onder c

En

Op grond van de ladder gaat het dan om het toepassen daarvan en de plantoelichting dat niet binnen stedelijk gebied in de behoefte kan voorzien.

Mochten jullie nog vragen en/of opmerkingen hebben kunnen jullie altijd even contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



Ossenmarkt 7
Groningen
Postbus 7015
9701 JA Groningen
T (050) 3140840
F (050) 3128112
W www.boutadvocaten.nl


De inhoud van dit bericht is vertrouwelijk. Is dit bericht niet voor u bestemd dan wordt u vriendelijk verzocht dit bericht en eventuele kopieën daarvan vertrouwelijk te behandelen, te vernietigen en dit aan de verzender te melden. Bout advocaten staat vanwege de elektronische aard van de verzending niet in voor de volledige en juiste overbrenging van de inhoud van het bericht, noch voor tijdige ontvangst ervan. Evenmin kan Bout advocaten garanderen dat het bericht virusvrij is. Op alle diensten van Bout advocaten zijn algemene voorwaarden van toepassing, te vinden op de website: <http://www.boutadvocaten.nl>

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 10 september 2024 14:09

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: FW: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Goedemiddag [REDACTED],

Op verzoek van [REDACTED] hierbij nog een vraag voor gevraagde aanpassingen van de Westereen in het kader van de uitspraak.

[REDACTED] van BugelHajema gaf richting mij aan dat de aan te passen ruimtelijke onderbouwing met nieuwe ladder opnieuw moet worden vastgesteld en dat hiervoor ook een aangepaste stikstofberekening voor gemaakt moeten worden.

Bij voorkeur willen wij de onderliggende onderzoeken zoals een stikstof berekening niet opnieuw laten maken ook gezien het pand al gebouwd is (hoe moet hier dan mee omgegaan worden in een stikstof berekening).

Kortom kunnen vorige onderzoeken zoals de stikstof berekening ongewijzigd blijven of heeft [REDACTED] gelijk en moet dit rapport aangepast worden.

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Wijbenga | Tromp
architecten en
adviseurs B.V.

Oude Oppenhuizerweg 27
8606 JA Sneek
T. 0515 – 425800
E. info@wjbengagroep.nl
W. wjbengagroep.nl | tromppartners.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 23 augustus 2024 13:13

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Goedemiddag [REDACTED]

Hartelijk bedankt voor je onderstaande reactie.

Fijn om te lezen dat [REDACTED] al even contact heeft opgenomen met jou. [REDACTED] of [REDACTED] zullen dan ook volgende week contact opnemen met [REDACTED].

Voor wat betreft jouw aanvulling kunnen we hierbij aangeven dat we dat inderdaad ook zullen meenemen. Wordt vervolgd.

Alvast een fijn weekend toegewenst.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

[Redacted signature]
[Redacted signature]



Poiesz Vastgoed B.V.
Edisonstraat 3
8606 JH Sneek
T +31 (0)515 - 42 88 00
[Redacted contact information]

Aan dit bericht, waaronder ook de eventuele bijlagen worden bedoeld, kunnen geen rechten worden ontleend. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en bevat vertrouwelijke informatie. Het bekend maken, kopiëren en verspreiden van een bericht dat niet voor u bestemd is, is niet toegestaan, behoudens schriftelijke goedkeuring van Poiesz Vastgoed B.V. Als u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk het direct te vernietigen en de afzender te informeren. Twijfelt u over de juistheid of volledigheid van dit bericht? Neem dan contact op met de afzender.

Van: [Redacted]

Verzonden: vrijdag 23 augustus 2024 12:06

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]
[Redacted]

Onderwerp: RE: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer of deze email te vertrouwen is. Klik niet zomaar op een link en open niet zomaar een bijlage in deze e-mail tenzij u de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Hallo [Redacted],

Deze ochtend heb ik ook [Redacted] van Bugel Hajema gesproken. Hij had de uitspraak ook opgemerkt en geeft te kennen dat de contactpersoon van destijds [Redacted] op dit moment met zwangerschapsverlof is.

[Redacted] zal daarom voor het verdere traject contactpersoon vanuit Bugel. Parallel aan het telefoontje heeft hij [Redacted] van Wijbenga groep daar ook over gemaild.

Nota Bene: goed om op te merken dat de aanvulling niet alleen over de laddertoetsing gaat, maar ook de onderbouwing aangaande de Omgevingsverordening Fryslan / kernwinkelgebied is van belang.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: donderdag 22 augustus 2024 14:16
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

Beste [REDACTED],

Hartelijk bedankt voor onderstaande e-mail.

Inmiddels hebben we kennis genomen van de uitspraak en tevens telefonisch overleg met [REDACTED] gehad. Hierbij willen we dan ook laten weten dat we dinsdag 27 augustus a.s. via [REDACTED] van Wijbenga Tromp Architecten en Adviseurs contact zullen opnemen met Bugel Hajema om hen te vragen de gevraagde laddertoetsing uit te laten voeren voor wat betreft de nieuwbouw in De Westereen.

Uiteraard zullen we jou hiervan op de hoogte houden waarbij we er vanuit gaan dat we eind volgende week duidelijkheid kunnen geven inzake het tijdsplan.

In het vertrouwen je op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Poiesz Vastgoed B.V.



Poiesz Vastgoed B.V.
Edisonstraat 3
8606 JH Sneek
T +31 (0)515 - 42 88 00
[REDACTED]

Aan dit bericht, waaronder ook de eventuele bijlagen worden bedoeld, kunnen geen rechten worden ontleend. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en bevat vertrouwelijke informatie. Het bekend maken, kopiëren en verspreiden van een bericht dat niet voor u bestemd is, is niet toegestaan, behoudens schriftelijke goedkeuring van Poiesz Vastgoed B.V. Als u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk het direct te vernietigen en de afzender te informeren. Twijfelt u over de juistheid of volledigheid van dit bericht? Neem dan contact op met de afzender.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 augustus 2024 12:02
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: Uitspraak State BP Foarstrjitte 49 te De Westereen --> bestuurlijke lus

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer of deze email te vertrouwen is. Klik niet zomaar op een link en open niet zomaar een bijlage in deze e-mail tenzij u de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Hallo [REDACTED]

Hallo college, collega's,

Vandaag is de uitspraak van de Raad van State bekend geworden voor het bestemmingsplan Foarstrjitte 49 te De Westereen. De uitspraak is een *tussenuitspraak*.

De uitspraak is te lezen via:

[Uitspraak 202201293/1/R3 - Raad van State](#)

Even heel kort in mijn woorden samengevat:

De Raad van State heeft dus overwogen dat het bestemmingsplan voor deze supermarkt in strijd is met 3.1.6. van de Bro (ladder van duurzame verstedelijking) en 4.1.1. van de Omgevingsverordening (voorheen Verordening Romte). Volgens de Raad van State is de ontwikkeling wel degelijk een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan en verweerschrift is benoemd). Daarbij heeft onze gemeenteraad onvoldoende onderbouwd waarom de nieuwe supermarkt niet in het kernwinkelgebied of binnen stedelijk gebied zou kunnen (

De Raad van State draagt de gemeente dit gebrek te herstellen via een zogenaamde bestuurlijke lus. Dit moet binnen 20 weken, dat lijkt lang, maar hier moeten we natuurlijk vlot mee aan de slag.

Aangezien dit een bestemmingsplan 'op aanvraag van derden' (in dit geval de Poiesz) is aan de Poiesz om (ik neem met ondersteuning van Bugel Hajema) een voorzet te doen om het motiveringsgebrek te herstellen. Ik stel voor om, al dan niet na een eerste voorzet, op korte termijn dan ook een overleg in te plannen over hoe e.e.a. verder aan te vliegen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hieronder de conclusie uit de tussenuitspraak:

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2024 16:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: planning 'procedure bestuurlijke lus' Foarstrjitte

Hoi [REDACTED]

In aanvulling van mijn mail van zojuist.

Hoever ben je inmiddels met de inhoud van de aanvullende motivering die in het kader van de bestuurlijke lus gemaakt moet worden?

Dit vraag ik met de volgende planning in het achterhoofd:

Uiterlijk 8 januari 2025 (als ik 20 weken reken vanaf uitspraak) dient bij de RvS het gewijzigd besluit te zijn medegedeeld. Op basis van het vergaderschema van college van B&W en gemeenteraad , plus de kerstvakantie, kom ik tot de volgende conceptuele agenda:

- **Uiterlijk 6 november 2024** **aanleveren voorstel aan het college**
- **Uiterlijk 12 november 2024:** **gewijzigd plan in collegevergadering met voorstel voor te leggen aan de raad**
- **Uiterlijk 10 december 2024:** **gewijzigd plan in raadsvergadering**
- **Na instemming raad zsm gewijzigd besluit op de daartoe voorgeschreven wijze publiceren voor evt. nieuwe belanghebbenden. Let op: eventuele nieuwe belanghebbenden kunnen enkel beroepsgronden naar voren brengen ten aanzien van de delen die worden gewijzigd**
- **Uiterlijk 8 januari 2025:** **gewijzigd besluit toesturen aan de RvS. Liefst al eerder natuurlijk na publicatie van het gewijzigd besluit.**

Deze planning lijkt wel haalbaar, maar voorafgaand aan 6 november lijkt het me zeer zinvol om de concept-motivering 1 of 2 keer goed te bespreken of van kritiek / aanvulling te voorzien. Daarom stel ik voor om in de week van 30 september 2024 alvast een overleg in te plannen (teams of fysiek). En daarnaast in de week van 14 oktober nog een reservering, mocht een tweede overleg nuttig/noodzakelijk zijn.

Lukt het om voorafgaand aan de week van 30 september een concept op papier te hebben?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 september 2024 12:31
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: dpo
Bijlagen: 0920.489 Dantumadiel dpo 3 kernen definitief rapport.pdf; Memo bestuurlijke lus en reparatie BP Foarstrjitte 49 De Westereen OPMWS.docx

Hoi [REDACTED]

Voor donderdag stuur ik je alvast even het DPO wat je in je stuk ook aanhaalt. Let vooral even op de tabel op pagina 10 en de tekst daaronder. Met de conclusies die daar staan is het m.i. [REDACTED]

[REDACTED] Wellicht dat Poiesz een sterker verhaal heeft over het kwaliteits-sprong die ze willen maken.

Bijgaand ook mijn opmerkingen die we donderdag even moeten langslopen. Opmerkingen zijn gewoon in 'spreektaal' gedaan.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: [maandag 30 september 2024 12:03](#)
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: dpo

Hoi [REDACTED]

Bij deze.

Met vriendelijke groet,

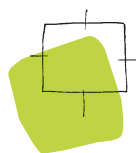
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

👤 werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Hynstebloem 4, 9104 BR Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Poiesz vastgoed bv

Projectnummer: P003109

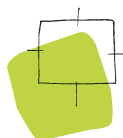
Datum: 26 september 2024

Auteur: [REDACTED]

Onderwerp: Reparatie bestemmingsplan Foarstrjitte 49, De Westereen d.m.v. bestuurlijke lus i.v.m. uitspraak ABRvS

Inhoudsopgave

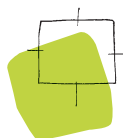
1	Inleiding	2
2	Herstelpunten	3
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking (overweging 6)	3
2.1.1	Tekst in vastgesteld bestemmingsplan d.d. 01-11-2021	3
2.1.2	Betoog en rechtsoverwegingen	5
2.1.3	Oplossingsrichting	5
2.1.4	Tekstvoorstellen herziene vaststelling bestemmingsplan d.d. 10-12-2024	6
2.2	Verordening Romte Fryslân 2014 (overweging 7)	15
2.2.1	Tekst in vastgesteld bestemmingsplan d.d. 01-11-2021	15
2.2.2	Betoog en rechtsoverweging	17
2.2.3	Oplossingsrichting	19
2.2.4	Tekstvoorstellen herziene vaststelling bestemmingsplan d.d. 10-12-2024	19
3	Conclusie	20



1 Inleiding

Bij besluit van 1 november 2021 heeft de raad van de gemeente Dantumadiel het 'Bestemmingsplan Foarstrjitte 49, De Westereen' vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld. Na behandeling daarvan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) bij tussenuitspraak (202201293/1/R3) van 21 augustus is herstel/reparatie van enkele onderdelen van de onderbouwing (op grond van artikel 8:51d van de Awb) op het planvoornemen aan de gemeenteraad opgedragen, waarbij een termijn van 20 weken na uitspraak is gesteld. Dit vanwege de constatering dat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld in strijd met art. 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 (vervolgens in de uitspraak verder aangehaald als 'Omgevingsverordening'). De naamgeving van deze laatste is overigens onjuist; bij vaststelling van het bestemmingsplan was namelijk sprake van de 'Verordening Romte Fryslân 2014', geconsolideerde versie 2018.

Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil met appellant heeft de ABRvS de raad van de gemeente Dantumadiel opgedragen om de onder rechtsoverweging 6.10 en 7.1 omschreven gebreken in de tussenuitspraak te herstellen en daarbij ook rekening te houden met wat in rechtsoverweging 6.11 is overwogen. Dat kan door alsnog af te wegen en te motiveren waarom niet binnen stedelijk gebied en in het kernwinkelgebied of de centrumrand in de behoefte aan een supermarkt kan worden voorzien. Daarbij dient de raad de ABRvS en andere partijen de uitkomst mee te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen. Dit laatste betekent dat een herzien/gerepareerd bestemmingsplan moet worden opgesteld dat voorziet in het herstel van de bij tussenuitspraak van de ABRvS geconstateerde omissies. Dit nieuwe ruimtelijke plan zal opnieuw moeten worden vastgesteld.



2 Herstelpunten

De herstelpunten uit de tussenuitspraak die daarin moeten worden betrokken, betreffen de volgende twee inhoudelijke thema's:

- Ladder voor duurzame verstedelijking (overweging 6)
- Verordening Romte Fryslân 2014 (overweging 7)

Op beide onderdelen is in hiernavolgende afzonderlijk ingegaan, en hoe dat uiteindelijk in het opnieuw vast te stellen bestemmingsplan nader kan worden onderbouwd.

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (overweging 6)

2.1.1 Tekst in vastgesteld bestemmingsplan d.d. 01-11-2021

Navolgende tekst stond ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in de bestemmingsplantoelichting.

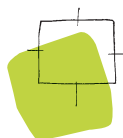
§3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

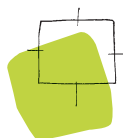
TOETSING

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.



2.1.2 Betoog en rechtsoverwegingen

[Appellant] betoogt dat de raad de ontwikkeling waarin het plan voorziet ten onrechte niet heeft getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro¹. Het plan voorziet volgens [appellant] in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat deze toets volgens hem niet achterwege had mogen worden gelaten.

Rechtsoverweging 6.10:

Omdat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting bij het plan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling bevatten en, omdat het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hoewel de raad de ladder voor duurzame verstedelijking niet heeft doorlopen, bevat de toelichting wel een beschrijving van de behoefte aan de supermarkt die het plan mogelijk maakt. De toelichting bevat echter geen motivering waarom niet binnen stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. Daarom betoogt [appellant] terecht dat het plan is vastgesteld in strijd met art. 3.16, tweede lid, van het Bro. → Het betoog slaagt.

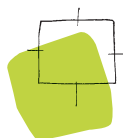
Rechtsoverweging 6.11:

Naar aanleiding van de beroepsgrond van [appellant] over art. 3.1.6, tweede lid, van het Bro, is op de zitting ook gesproken over de mogelijkheid om de supermarkt te herbouwen op de oude locatie en het parkeren te laten plaatsvinden op de agrarische gronden waar in het voorliggende plan de bouw van de supermarkt is voorzien. Daarmee zou ook het beeld van de bebouwing aan de weg minder worden doorbroken. Hoewel ook in dat geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die moet worden getoetst aan art. 3.1.6, tweede lid van het Bro, is op de zitting gebleken dat dit een planologische invulling is die door [appellant] als minder bezwaarlijk zou kunnen worden ervaren. De raad heeft op de zitting niet goed kunnen toelichten waarom deze door [appellant] genoemde mogelijkheid niet mogelijk is. Voor zover de raad heeft willen aangeven dat de auto's een parkeerterrein op de agrarische gronden niet zouden kunnen bereiken of dat dit verkeersoneveilig zou zijn, volgt dat niet logisch uit zijn toelichting ter zitting.

2.1.3 Oplossingsrichting

Paragraaf 3.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking) in de bestemmingsplantoelichting dient te worden herschreven en aangevuld met de door ABRvS geconstateerde gebreken ten aanzien van de onderbouwing van het planvoornemen. Daarbij is het ook handig om de passage in het rijksbeleid met betrekking tot de opgenomen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 te vervangen door de op 11 september 2020 vastgestelde Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die nu beleidsmatig mee de basis voor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt.

¹ Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro: De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



2.1.4 Tekstvoorstellen herziene vaststelling bestemmingsplan d.d. 10-12-2024

~~§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.~~

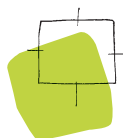
§3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verwezen. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van alle opgaven vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Dit is nodig om doelen te halen en is zaak van overheid én samenleving. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers, die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

De NOVI is vastgesteld voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak van de NOVI is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven, die samenkomen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden



3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-winsituaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. *Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies:* In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
2. *Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:* Het verschil van gebied tot gebied wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. *Afwentelen wordt voorkomen:* Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst.

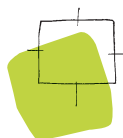
§3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

ALGEMEEN

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de ladder als procesvereiste toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, lid 2) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. De ladder is een instrument bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek is geïntroduceerd, en waarbij de herziene wettekst art. 3.1.6, lid 2 als volgt is komen te luiden: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De Ladder voor duurzame verstedelijking staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting



van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Doel van de ladder is dus een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt, zoals woningbouwplannen maar ook plannen betreffende 'overige functies' ten aanzien van bijvoorbeeld winkels, kantoren, (bedrijven)terreinen en recreatie & toerisme. Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is in eerste instantie de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft, en daaropvolgend voor de uitgebreidheid van de laddertoets de vraag of de nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het zogeheten 'bestaand stedelijk gebied'.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het dan ook noodzakelijk inzicht te hebben in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. Deze zijn in artikel 1.1.1 van het Bro onder lid h respectievelijk lid i opgenomen, te weten:

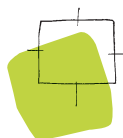
- Bestaand stedelijk gebied: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.
- Stedelijke ontwikkeling: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

De Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Aan de hand van deze vragenlijst kan de laddertoets voor de supermarktontwikkeling aan de Foarstrjitte 49 in De Westereen worden doorlopen. 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.

TOETSING



Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt dan ook bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving, en hoe de jurisprudentie hieromtrent is. Zo geldt voor woonfuncties op basis van jurisprudentie dat een woningbouwplan met meer dan 11 woningen bijvoorbeeld wordt gezien als stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

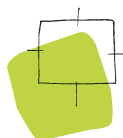
Voorliggend planvoornemen betreft een supermarktontwikkeling en daarmee een ontwikkeling in de categorie 'detailhandel'. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van detailhandel ook als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat een stedelijke voorziening in de vorm van een gebouw met een bruto vloeroppervlakte (bvo) kleiner dan 500 m² niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Wanneer een ruimtelijk plan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bvo groter dan 500 m² wordt deze ontwikkeling in beginsel wel als stedelijke ontwikkeling gezien.

De nieuwe supermarkt heeft een oppervlakte van circa 1.450 m² bvo en is groter dan de eerdere supermarkt met een oppervlakte van circa 995 m² bvo. De toename aan bebouwing betreft circa 455 m². Daarnaast is sprake van een herinrichting en verplaatsing van het bijbehorende parkeerterrein en vergroting daarvan in verband met een (theoretische) grotere verkeersaantrekkende werking van de supermarkt en samenhangende parkeerbehoefte (18 extra parkeerplaatsen om te voldoen aan kencijfers van het CROW vanwege de grotere omvang in winkelvloeroppervlakte – wvo - van de supermarkt)². Gelet op het nieuwe ruimtebeslag met het nieuwbouwplan moet worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling, gelet op jurisprudentie. Immers het planvoornemen leidt tot zowel een nieuw gebouw als wel een nieuw terrein voor een stedelijke functie groter dan 500 m². Hierom dient dan ook een nadere beschrijving/toetsing van de behoefte aan het plan plaats te vinden door middel van het doorlopen van de ladder. Voor een goede afweging dient dan ook de volgende, tweede trede van de ladder te worden beoordeeld.

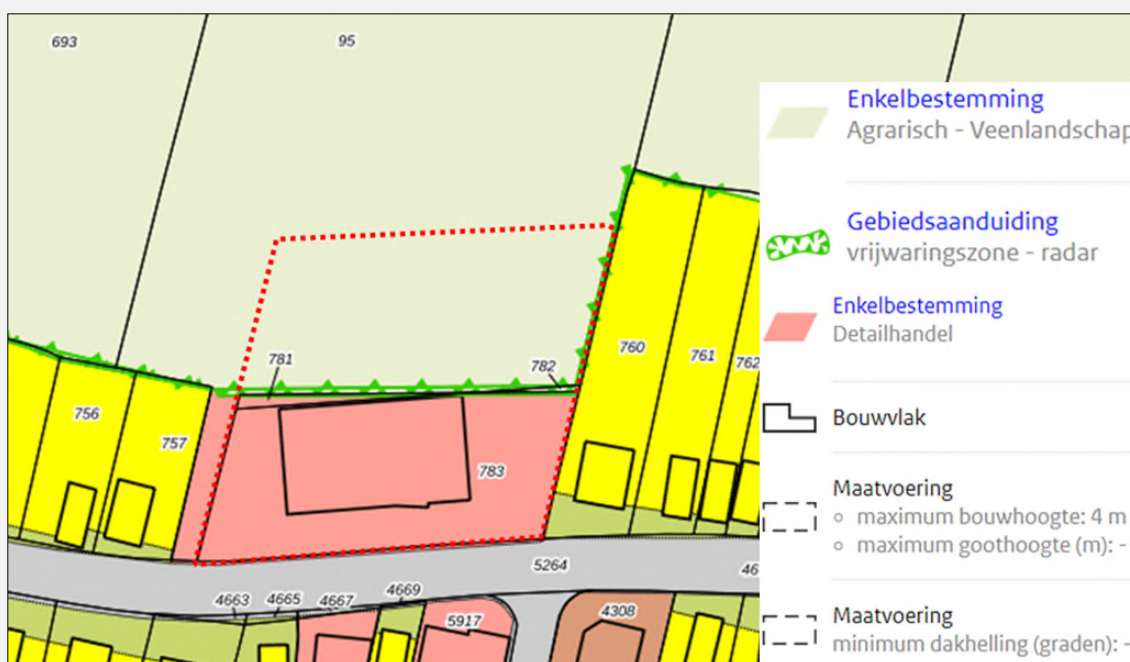
Ad. 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit

² Met dien verstande dat met de uitbreiding en vernieuwing van de supermarkt niet zo zeer meer bezoekers worden verwacht, maar juist door een groter assortiment wordt ingezet op een hogere besteding per klant én niet in de laatste plaats dat huidige klanten kunnen worden behouden met het bieden van meer service, comfort en winkelbeleving (en dus niet vertrekken naar andere, reeds moderner en ruimer opgezette supermarktvorzieningen in de omgeving).



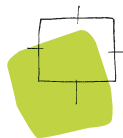
meer bebouwing mogelijk maakt dan dat er op grond van het voorheen geldende juridisch-planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Hiervoor is de bestemde situatie van de bij de planlocatie betrokken gronden beoordeeld.



Figuur. Weergave van geldende bestemmingsplannen 'Bûtengebied Dantumadiel' (noordzijde) en 'De Westereen - Kom' (zuidzijde)

Het bestemmingsplan 'De Westereen - Kom' (als vastgesteld op 2 juli 2013) biedt de mogelijkheid (binnen het aangeduide "bouwvlak") voor het bouwen van circa 1.200 m² aan gebouwen ten behoeve van de detailhandelsfunctie (waar een supermarkt onder wordt begrepen). Het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dantumadiel' (als eveneens vastgesteld op 2 juli 2013) dat op de noordzijde van de planlocatie van toepassing is, biedt verder geen mogelijkheden voor de realisatie van (agrarische) bebouwing.

In het nieuwe bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' is een nieuw bouwvlak voor realisatie van een nieuwe supermarkt opgenomen van circa 1.700 m². Dit bouwvlak is in zijn geheel opgenomen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Veenlandschap' in het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dantumadiel'. Ter plaatse van het aangeduide bouwvlak in het bestemmingsplan 'De Westereen - Kom' is sprake van realisatie van het uitgebreide en herzien ingerichte parkeerterrein. Per saldo geldt voor de gehele planlocatie een juridisch-planologisch ruimtebeslag van supermarktbebouwing van 1.200 m² naar 1.700 m², waarmee dus 500 m² aan extra bebouwingsmogelijkheden voor de gehele planlocatie ontstaan, met dien verstande dat 1.700 m² aan supermarktbebouwing in zijn geheel buiten bestaand stedelijk gebied wordt geplaatst. Het bijbehorende parkeren wordt ook als stedelijke voorziening



aangemerkt, maar landt wel ter plaatse van de gronden aan de Foarstrjitte die al wel als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt.

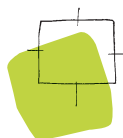
De locatie ligt voor de helft in landelijk gebied en voor de helft in bestaand stedelijk gebied. Alles bij elkaar genomen betekent voorgaande dat sprake is van een ontwikkeling die als 'nieuw' moet worden gezien, zeker voor wat betreft de voor agrarisch bestemde gronden in het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dantumadiel'. Een oppervlakte van ruim 3.100 m² met de huidige agrarische bestemming in het buitengebied wordt ten gevolge van het planvoornemen omgezet naar de detailhandelsbestemming, en bij de bebouwde kom van De Westereen getrokken. Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de nieuwe supermarkt aan de Foarstrjitte 49 in De Westereen dan ook als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. Dit betekent dat de laddertoets verder doorlopen moet worden. Daarom moet naast het aantonen van de behoefte van deze supermarktontwikkeling ook worden gemotiveerd of er geen binnenstedelijke alternatieven in reeds 'bestaand stedelijk gebied' voor de ontwikkeling van deze locatie zijn.

Ad. 3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijke verzorgingsgebied van de zogeheten overige functies is meestal de gemeente of een groter gebied, maar dient van geval tot geval nader te worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

De Ladder verplicht ook niet in alle gevallen tot een regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het plan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die in principe geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Dit mag in beginsel ook van toepassing worden geacht op voorliggend planvoornemen. Immers, supermarkten zijn veelvoorkomende voorzieningen in kernen en bedienen hoofdzakelijk een lokale markt; in dit geval het dorp De Westereen met directe omgeving (waaronder kleinere kernen in de directe omgeving zonder een dergelijke supermarktvoorziening, zoals De Falom en Broeksterwâld, alsook de meer verspreide bebouwing in het buitengebied).

Er is geen sprake van regionale belangen en daarmee een regionaal af te stemmen ontwikkeling. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is beperkt, waarop de gemeente zelf als bevoegd gezag de beslissing voor medewerking en toestemming kan nemen. **Uiteraard is het voornemen tot planontwikkeling wel met buurgemeenten Achtkarspelen en Noardeast-Fryslân gedeeld. [INPUT GEMEENTE]**



Ad. 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

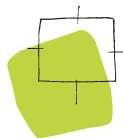
De behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient dus te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kortgezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (in de komende 10 jaar, zijnde de gebruikelijke looptijd van een bestemmingsplan die een ruimtelijk voorplan doorgaans mogelijk maakt) vermindert met het aanbod in overige planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd. Dit betekent dat vaak gemotiveerd dient te worden dat rekening is gehouden met (de effecten op) leegstand. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben en het ook niet tot een onaanvaardbare situatie (leegstandseffecten) leidt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Voor woningbouwplannen is een en ander tamelijk eenvoudiger na te gaan dan voor 'overige functies', omdat het bij overige functies vaak om meer specifieke activiteiten gaat waarbij de meeste situaties en onderbouwingen uniek zijn, zo ook met betrekking tot voorliggend planvoornemen. Bovendien is er meestal maar weinig beleid voor handen dat bruikbaar is voor de Laddermotivering. Zo was een actuele gemeentelijke detailhandelsvisie bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' in 2021 niet voor handen om als toetsingskader voor het initiatief tot uitbreiding van de supermarkt te gebruiken.

Voorafgaand aan de vaststelling is in 2020 voor de drie grote kernen in de gemeente Dantumadiel (De Westereen, Feanwâlden en Damwâld) wel een distributieplanologisch onderzoek (DPO) verricht. Daarmee is nagegaan welke ruimte voor vestiging of uitbreiding in de supermarktsector nog zou bestaan, en waar de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt aan de Foarstrjitte 49 in De Westereen al in was meegenomen. Uit het DPO is naar voren gekomen dat naast een verzorgingsfunctie voor De Westereen zelf, de diverse supermarkten in het dorp ook een functie hebben voor bezoekers uit de directe omgeving, wonende in Kollumersweach (gemeente Dantumadiel), Sweagerbosk (gemeente Noardeast-Fryslân) en Twijzelerheide (gemeente Achtkarspelen).

Verder is de ligging van vooral de supermarkt aan de Foarstrjitte 49 in De Westereen als bijzonder gunstig genoemd in relatie tot de bereikbaarheid vanaf de Sintrale As (en de daar aan gelegen kernen zoals Broeksterwâld, De Falom en Feanwâlden). Bij een verdere toename van het supermarktaanbod (na de uitbreiding aan de Foarstrjitte 49 in De Westereen) is wel de conclusie dat de detailhandelssector onder druk kan komen te staan.

Geconcludeerd mag worden dat het planvoornemen echter niet van een dusdanige aard en schaal is dat ontwrichtende effecten op de lokale detailhandelssector – en dan meer de concurrerende supermarktketens in de omgeving - hoeven te worden verwacht en dat er voldoende behoefte aan een



verbeterde en vergrote supermarkt ter plaatse van de Foarstrjitte 49 in De Westereen bestaat. Met de nieuwe supermarkt is geen sprake van een toevoeging van een geheel nieuwe detailhandelsfunctie in het gebied maar enkel van een verplaatsing noordwaarts. Het winkelaanbod (aantal winkels) blijft hetzelfde.

De initiatiefnemende partij (de betrokken supermarktketen) beschikt over een groot aantal supermarkten in Noord-Nederland (momenteel 80). Daarvan zijn vele inmiddels omgebouwd naar de nieuwe winkelformule, dan wel nieuw daarop gerealiseerd. De ervaringen daarvan leren de supermarktketen inmiddels dat een vergrote winkelvloeroppervlakte van een supermarkt niet zo zeer tot een groter klantenbestand leidt, maar tot een hogere gemiddelde besteding vanwege een groter en veelzijdiger aanbod van producten te weeg brengt.

Ad. 5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

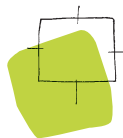
Omdat het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dantumadiel' aan de noordzijde van de planlocatie van agrarisch grondgebruik uitgaat, kan daaruit worden afgeleid dat voor die gronden geen sprake is van bestaand stedelijk gebied. Het voorgenomen plan voor detailhandel leidt er wel toe dat het er dan onderdeel van gaat uitmaken. Volgens het principe van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' gaat de voorkeur uit naar inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreiding. Aangezien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling deels buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet dan ook voldoende worden gemotiveerd waarom dan niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De beschikbaarheid en geschiktheid van andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied spelen daarin een belangrijke rol. [INPUT GEMEENTE] Daarbij moet redelijkerwijs ook worden geconstateerd dat de beschikbaarheid van gronden tegenwoordig en ook de geschiktheid daarvan voor een ontwikkeling, en niet in de laatste plaats de mogelijkheden voor een sluitende exploitatie en daarmee een economisch uitvoerbaar en haalbaar plan, niet alleen in de Randstad maar ook in de meer perifere delen van het land onder druk staat.

[KAART GEMEENTE]

Figuur. X. Inbreidingsmogelijkheden in kern De Westereen versus de planlocatie aan Foarstrjitte 49

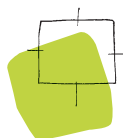
Voorliggend planvoornemen leidt er toe dat de reeds met het geldende bestemmingsplan 'De Westereen – Kom' voor detailhandel aangewezen gronden met het nieuwbouwplan doelmatiger kunnen worden gebruikt, waarvoor het gewoonweg wel nodig is voor de noodzakelijke uitbreiding een deel van agrarische gronden in het landelijk gebied te betrekken. Reden daarvoor is



Om het klantenbestand op peil te houden, moet de winkel worden opgewaardeerd. Hiervoor heeft de betrokken supermarktketen enkele jaren geleden een nieuwe winkelformule geïntroduceerd om in te spelen op de veranderende vraag van de consument. Dit leidt er toe dat een nieuwe supermarkt een groter ruimtebeslag kent. Daarnaast is de herinrichting van het bijbehorende parkeerterrein wenselijk. Reden enerzijds is uit oogpunt van verkeersveiligheid, zoals een betere routing en meer overzicht over het terrein omdat ook zwakkere verkeersdeelnemers zich er begeven (fietzers, wandelaars en winkelend publiek al dan niet met boodschappenkarren). Anderzijds ook vanwege de tendens van groter wordende autovoertuigen en daarmee bijvoorbeeld ruimer aan te houden draaicirkels, wegbreedtes en parkeervakken. Daarbij komt dat er bij een grotere winkel (theoretisch gezien) ook de noodzaak tot een groter parkeerterrein ontstaat (meer parkeerplaatsen benodigd vanwege een grotere winkelvloeroppervlakte). Daarnaast speelt het ruimtelijk kwaliteitsaspect een rol. Een verbeterde uitstraling van het geheel, voor zowel de terreininrichting, de groene inpassing aan de randen (oost, noord en west) als wel het nieuwe detailhandelspand, komt de directe omgeving ten goede en zorgt voor een betere winkelbeleving van de consument. Hiervoor is een groter ruimtebeslag benodigd dan in de eerdere situatie van het oude winkelpand met parkeerterrein het geval was.

Door een verplaatsing van de supermarkt in noordelijke richting ontstaat voldoende ruimte op het voorterrein aan de zuidkant voor parkeren en een nette inrichting. Daarbij is er voor gekozen om het pand niet in het bebouwingslint te plaatsen, maar verder naar achteren gerooid met het parkeerterrein aan de voorzijde. Belangrijke reden daartoe is de voor- en achterkantsituatie. Een parkeerterrein aan de voorzijde nodigt namelijk uit tot de supermarkt daar achter en leidt tot een vriendelijker bebouwingsbeeld, want de supermarkt wordt daarmee aan de voorzijde ook op de Foarstrjitte georiënteerd. Andersom - met een supermarkt in het lint en in de gevellijn van aangrenzende bebouwing - zou een achterkantsituatie ontstaan waarbij de uitnodigende voorkant van de supermarkt naar het landelijk gebied wordt gericht, omdat daar dan ook het parkeren zou plaatsvinden. Qua leefbaarheid en straatbeeld is dat ongewenst. Bovendien ontstaan dan verkeersbewegingen naar het achter de bebouwing dan gesitueerde parkeerterrein, waarbij onoverzichtelijke hoeksituaties rondom het pand ontstaan en de direct aangrenzende woonbebouwing een grotere mate van geluidhinder door verkeersbewegingen rondom het pand gaan ervaren (zowel van bezoekers als bevoorradend zwaarder verkeer).

Zoals hiervoor beschreven, zijn er binnen de kern van De Westereen geen alternatieve stedelijke locaties beschikbaar om in het benodigde ruimtebeslag van de nieuwe supermarkt te kunnen voorzien. Juist de huidige locatie biedt de nodige mogelijkheden tot de noodzakelijke uitbreiding van het ruimtebeslag wel door de achterliggende, onbebouwde agrarische gronden bij het planvoornemen te betrekken. Ook vormt deze planlocatie de logische voortzetting van de huidige detailhandelsactiviteiten ter plaatse. De supermarkt is hier immers al decennia gevestigd. Voor de planlocatie op zichzelf geldt dat deze verder ook goed ontsloten is. De Foarstrjitte in De Westereen vormt via de Boppewei namelijk de



doorgaande verbinding vanuit Kollumersweach naar de Sintrale As (provinciale weg N356). In die zin is het ook gunstig dat verkeersstromen hierdoor niet in belangrijke mate wijzigen, en de al dan niet ervaren hindersituatie door bijvoorbeeld wegverkeerslawaaï in de oude situatie in vergelijking met de nieuwe situatie niet bijzonder anders wordt, ook met het aan de voorzijde van de supermarkt houden van het parkeerterrein behorende bij de supermarkt.

CONCLUSIE

Gelet op voorgaande moet geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, en daarmee ook kan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het betrekken van een deel van de aansluitende, en eerder als landelijk gebied aangewezen, gronden (circa 3.100 m²) bij het bestaand stedelijk gebied is hiermee goed uit te leggen.

2.2 Verordening Romte Fryslân 2014 (overweging 7)

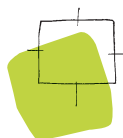
2.2.1 Tekst in vastgesteld bestemmingsplan d.d. 01-11-2021

§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.

In artikel 1.1.1 van de Verordening is opgenomen dat in een ruimtelijk plan in het landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking daarvan kunnen uitbreidingslocaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied wel worden toegestaan.

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van een bestaande supermarkt in deels het bestaand stedelijk gebied en deels het landelijk gebied. Het gedeelte dat in het landelijk gebied ligt, vindt direct aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen is dan ook in overeenstemming met de Verordening.



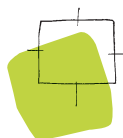
Het plangebied ligt buiten het bestaande kernwinkelgebied van De Westereen. In artikel 4.4 van de Verordening is opgenomen dat, een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied daar direct op aansluitend, slechts is toestaan indien sprake is van perifere detailhandel. Met het planvoornemen is sprake van perifere detailhandel. Op basis van de Verordening kan een lichte uitbreiding op deze locatie worden toegestaan.

Het plangebied ligt in een weidevogelkansgebied zoals opgenomen in de kaart Weidevogelleefgebieden van de Verordening. Artikel 7.2.2. van de Verordening schrijft voor dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dat betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in of grenzen aan gebieden die aangewezen als weidevogelkansgebieden, voorziet in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd. Voor noodzakelijke ruimtelijke ingrepen van openbaar belang kan hiervan, inachtneming van enkele voorwaarden, van worden afgeweken. Zo is een afweging van aanwezige natuurwaarden noodzakelijk. Waarbij eventuele schade aan natuurwaarden beperkt worden door mitigerende maatregelen. Meest kansrijke gebieden zijn weidevogelkansgebieden die bestaan uit ruime en open gebieden (zichtafstand > 400 m) met voldoende rust en waarin gevarieerde graslanden liggen (artikel 7.12).

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

Het gebied grenst aan de zuidkant direct aan bebouwing, waarbij in de huidige situatie minder rust aanwezig is dan wenselijk. De uitbreiding van de supermarkt is voorzien aan deze zuidelijke kant van het weidevogelkansgebied. Eventuele verstoring blijft aan deze zijde beperkt omdat hier de achterzijde van de supermarkt is voorzien.

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



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

2.2.2 Betoog en rechtsoverweging

[appellant] betoogt dat de op grond van art. 4.4.1, tweede lid, van de Verordening Romte Fryslân 2014 (hierna: Verordening Romte) vereiste motivering niet volledig in de plantoelichting is gegeven. Het plan is daarom volgens hem vastgesteld in strijd met art. 4.4.1, tweede lid, van de Verordening Romte³.

Rechtsoverweging 7.1:

De afdeling overweegt dat een supermarkt op grond van art. 4.4.1, eerste lid van de Verordening Romte buiten het bestaande kernwinkelgebied of het direct daarop aansluitende gebied mag liggen. Wel moet de plantoelichting op grond van art. 4.4.1, tweede lid, een motivering bevatten waarin wordt ingegaan op drie aspecten.

Op grond van art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Verordening Romte moet worden gemotiveerd dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. In het verweerschrift staat dat de kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied niet wordt aangetast, omdat het gaat om de verplaatsing met ongeveer 35 m in noordelijke richting van een bestaande supermarkt. Per saldo blijft het aantal supermarkten dus gelijk. Dit levert volgens de raad geen grote verandering op voor de kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. De ABRvS kan deze redenering volgen. Strijd met art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Verordening Romte doet zich niet voor.

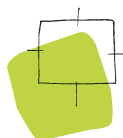
Op grond van art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Verordening Romte moet in de plantoelichting worden gemotiveerd dat de detailhandel wat betreft schaal en functionele en ruimtelijke kwaliteit aansluit bij aard en schaal van de kern. De raad verwijst voor de motivering van dit aspect naar hoofdstuk 2 van de plantoelichting, waaruit kan worden afgeleid dat de met het plan mogelijk gemaakte supermarkt beter aansluit bij de aard en schaal van de kern. De raad stelt dat het plan ervoor zorgt dat de bestaande winkel kan worden opgewaardeerd. Deze aanpassing is volgens hem nodig om te voorkomen dat een supermarkt in een kleine

³ Artikel 4.4.1 van de Verordening Romte Fryslân:

1. Onverminderd de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel op grond van de artikelen 1.2.1, 1.3.1 en 6.2.1, kan in een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend slechts worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel.

2. In dat geval is in de plantoelichting gemotiveerd dat:

a. de detailhandel geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied,
b. de detailhandel wat betreft schaal en functionele en ruimtelijke kwaliteit aansluit bij aard en schaal van de kern, en
c. vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.



kern aanleiding geeft voor de consument om ergens anders 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 consument. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk om voldoende 'verkeersruimte' in de winkel te kunnen bieden en om in te spelen op de behoefte tot online winkelen. Het plangebied krijgt een eigentijdse uitstraling, passend bij de huidige manier van boodschappen doen en met voldoende parkeergelegenheid, zo stelt de raad. Ook deze redenering kan de ABRvS volgen. Strijd met art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Verordening Romte doet zich niet voor.

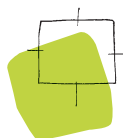
Ten slotte moet op grond van art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Verordening Romte in de plan-toelichting worden gemotiveerd dat vestiging van een supermarkt in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is. Dit is in de toelichting niet gemotiveerd. Daarom betoogt [appellant] terecht dat het plan is vastgesteld in strijd met 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Verordening Romte. → Het betoog slaagt.

De artikelsgewijze toelichting van de Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerde versie zegt hierover (onderdeel 'detailhandel') dat in het Streekplan beperkingen bestaan voor winkels buiten de kernwinkelgebieden om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van bestaande kernwinkelgebieden te behouden, en dat deze beperkingen geregeld zijn in de artikelen 4.4.1 tot en met 4.4.3. Voor het bestemmingsplan Foarstrjitte 49 in De Westereen is enkel artikel 4.4.1. relevant. Verder geldt met betrekking tot de begripsomschrijving van 'kernwinkelgebied' dat wordt gesproken van een aaneengesloten winkelgebied. In de verordening zijn geen grenzen van de kernwinkelgebieden van kernen opgenomen. Gemeenten bepalen zelf de omvang van het kernwinkelgebied op basis van lokaal maatwerk. De bepaling moet zo worden gelezen dat een perceel of een pand dat aansluit op het bestaande kernwinkelgebied en waarin een winkelfunctie komt, tot het kernwinkelgebied kan worden gerekend. Buiten bestaande kernwinkelgebieden kan de gemeente op grond van artikel 4.4.1 perifere detailhandel (zoals omschreven in de begripsomschrijving) toestaan die niet in bestaande kernwinkelgebieden inpasbaar is. Daarbij moet de schaal van detailhandel aansluiten bij aard en schaal van de kern.

[....]

De plantoelichting dient te motiveren, dat detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. Dit betekent niet dat iedere winkel in het kernwinkelgebied beschermd moet worden. Wel zal onderbouwd moeten worden dat de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het kernwinkelgebied als geheel in stand blijft. **Bij een verruiming van perifere detailhandel bij winkels in een buurt- of wijkwinkelcentrum, zal in dat verband ook de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied betrokken worden.**

Sinds de vaststelling van het streekplan is de positie van de detailhandel onder invloed van marktontwikkelingen nog kwetsbaarder geworden. Toevoegingen aan het winkelareaal betekenen veelal verdringing elders. Provinsje Fryslân gaat er vanuit dat gemeenten de lokale afweging zorgvuldig invullen.



Het is immers juist ook een gemeentelijk belang dat de bestaande winkelgebieden aantrekkelijk blijven. Daarnaast gaat de provincie er van uit dat gemeenten onderling afspraken maken c.q. in goed overleg met elkaar afstemmen indien detailhandelsontwikkelingen consequenties kunnen hebben voor kernwinkelgebieden in buurgemeenten. Waar nodig zal onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbodsituatie noodzakelijk zijn om te kunnen bepalen in hoeverre verruiming van winkelareaal – en dus extra ruimtebeslag - nog aanvaardbaar is. Daarbij dient zo nodig ook over de grenzen van de eigen gemeente te worden gekeken. Het winkelaanbod zal in een regionaal perspectief dienen te worden geplaatst.

2.2.3 Oplossingsrichting

In paragraaf 3.2.3 (Verordening Romte Fryslân 2014) dient de vierde alinea verder te worden aangevuld met een motivering dat vestiging van een supermarkt in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is geweest.

[Input gemeente m.b.t. kernwinkelgebied, waarbij benodigde input vrijwel idem is aan die voor de 'Ladder duurzame verstedelijking']

2.2.4 Tekstvoorstellen herziene vaststelling bestemmingsplan d.d. 10-12-2024

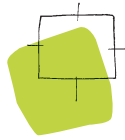
§3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

.....

Het plangebied ligt buiten 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. Met het planvoornemen is sprake van perifere detailhandel. Op basis van de Verordening kan een lichte uitbreiding op deze locatie worden toegestaan.

[Input gemeente m.b.t. kernwinkelgebied, waarbij benodigde input vrijwel idem is aan die voor de 'Ladder duurzame verstedelijking']

.....



Ruimte voor de leefomgeving

3 Conclusie

XXX

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
[REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 12:16
Aan: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema
Bijlagen: 20241004 Toelichting WTAA op het ontwerp en de inpassing op de locatie.docx

Goedemiddag [REDACTED],

Hierbij onze aanvulling / motivatie voor inpassing. Ik hoop dat je hier voldoende aan hebt en anders hoor ik het graag.

Het is even aan jou hoe dit in te passen in de memo.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Wijbenga | Tromp
architecten
adviseurs
www.wijbengagroep.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 26 september 2024 15:22
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Hallo allemaal,

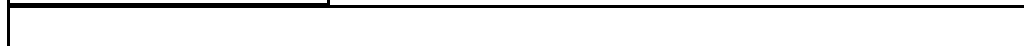
Hierbij in concept het memo met de aanvullingen voor wat betreft reparatie van de door de ABRvS geconstateerde gebreken in de onderbouwing van het bestemmingsplan. Het richt zich met name op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het geconstateerde struikelpunt m.b.t. de Verordening Romte Fryslân 2014 over het 'kernwinkelgebied' ligt namelijk in het verlengde daarvan, en daar is input van de gemeente ook bij nodig. Als afgestemd met [REDACTED] gaat het hierbij om een ongeveer 70% versie, waarbij nog input vanuit de gemeente nodig is en natuurlijk ook jullie op- en aanmerkingen en aanvullingen als die er zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 26 september 2024 13:42

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Goedemiddag allen,

Ik heb net [REDACTED] van BugelHajema gesproken tav de concept motivatie tbv Poiesz De Westereen inzake de bestuurlijke lus.
Uiterlijk vrijdag 27 september (morgen) zal [REDACTED] de concept motivatie rondsturen zodat een ieder voldoende tijd heeft de stukken inhoudelijk beoordelen/ voorzien van opmerkingen.
Tijdens de reeds ingeplande afspraak op Donderdag 3 oktober tussen 13.00 en 14.30 uur wordt het verder inhoudelijk besproken.

[REDACTED] wil jij het concept document zoals besproken uiterlijk vrijdag 27 september naar mailadressen mailen sturen zoals die in deze mail staan. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



Wijbenga | Tromp architecten en adviseurs
b.v.
Oude Oppenhuizerweg 27
8606 JA Sneek
T. 0515 – 425800
E. info@wijbengagroep.nl
W. wijbengagroep.nl | tromppartners.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Aan de inhoud van dit e-mailbericht, alsmede de eventueel toegevoegde bijlagen, kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet is dit bericht is verwoord

Toelichting WTAA op het ontwerp en de inpassing op de locatie

04.10.2024 ALW

De bestaande bebouwing van de Poiesz Supermarkt voldeed niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen. Voor de nieuwbouw hebben we gekeken naar de ruimtebehoefte en mogelijkheden op de huidige locatie.

We hebben gekozen voor de nieuwbouw achter het bestaande pand om zodoende ruimte te maken voor een goed functionerend veilig parkeerterrein. Het pand richt zich met de uitnodigende entree naar het parkeerterrein en de straat. De rustige 'luwe' zijde van het pand is gericht naar het buitengebied en wordt omzoomd met groen. Daarmee creëren we een groen aanzicht vanuit het buitengebied. Gelijk als dat in de bestaande situatie met de bomensingel ook het geval was.

- Het alternatief van het pand aan de straat en parkeren aan de achterzijde zou ons inziens een onlogische en onwenselijke opzet opleveren. De luwe zijde van de supermarkt zou dan naar de straat gericht worden en het parkeren met de verkeersbewegingen en lampen meer richting het landschap/ buitengebied. Bovendien levert dit voor klanten een onduidelijke en daarmee minder veilige situatie op.

De locatie bood voldoende ruimte om vanuit veiligheidsoogpunt via een gescheiden route met de vrachtwagen achteruit in te steken. We hebben gekozen om dit aan de rustige westzijde te doen om de mogelijke overlast naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Langs de vrachtwagen route is voldoende groen aanwezig om goede uitstraling te behouden. Dat is ook het geval aan de Foarstrjitte. De geparkeerde auto's worden deels aan het zicht onttrokken door de groene voorzijde en het groen zorgt ervoor dat eventueel overlast van koplampen wordt beperkt.

De opzet van het parkeerterrein is met 2 in/uitritten biedt de mogelijkheid om rond te rijden op eigen terrein. Men wil altijd zo dicht mogelijk bij de entree parkeren. Het rondrijden op het eigen terrein voorkomt onnodige verkeersbewegingen op de Foarstritte.

Ter info de notitie 'Stedenbouwkundige context Poiesz supermarkt in De Westereen'
[REDACTED]. *Er is met de gemeente veel overleg geweest over de inpassing en met name het groen.*

Stedenbouwkundige context Poiesz supermarkt in De Westereen

Het plangebied aan de Foarstrjitte is gesitueerd in een slagenlandschap dat gekenmerkt wordt door beplanting in de vorm van houtsingels op de kavelranden. De richting van percelen maken ter plaatse van het plangebied een hoek met de Foarstrjitte. De bebouwing langs de Foarstrjitte doet dat grotendeels ook waardoor het niet-haakse verkavelingsbeeld een belangrijk ruimtelijk kenmerk is.

De bebouwing van de bestaande supermarkt wijkt om functionele redenen af van het beschreven patroon. Ook met de nieuwe supermarkt is dit het geval. Door de naar achteren geschoven positie van de nieuwe supermarkt ten opzichte van de weg is er nu in het plangebied de mogelijkheid om het belangrijke beeldkenmerk van de historische verkaveling in het voorterrein van de supermarkt tot uitdrukking te brengen zonder dat de om functionele redenen gekozen positie van de supermarkt behoeft te worden gewijzigd. Daartoe dient het omgevingsplan voor de nieuwe supermarkt de volgende ontwerp-uitgangspunten te bevatten.

Ruimtelijk

- Singelbeplanting langs de kavelranden in hun traditionele hoedanigheid door laten lopen tot aan de Foarstrjitte is uitgangspunt. Dit in een groenstrook ter breedte van 5 meter
- Op plaatsen waar deze breedte niet gehaald kan worden, zoals bij de publieksingang en ter hoogte van de opstelplaats voor de vrachtwagen, de kavelrandbeplanting met alleen een bomenrij (bomen 1^{ste} orde) ruimtelijk vormgeven;
- Door de bouw van de nieuwe supermarkt verdwijnt een singel (oost west gesitueerd. Deze singel compenseren ten noorden van de nieuwbouw in de vorm van een te beplanten grondstrook ter breedte van 10 meter. Deze breedte is nodig omdat de nieuw aan te planten singel ook een visuele afschermende functie heeft.
- In de beeldvorming dient de parkeerplaats geen "gat" in het bebouwingslint langs de Foarstrjitte te zijn. Daarom in het parkeervlak en langs de Foarstrjitte boomplaatsen creëren voor bomen van de 1^{ste} orde. Hiervoor groeirimte reserveren in de ondergrond;
- De parkeerplaatsen als ontwerp middel ter versterking van de verkavelingsrichting ?! Hierbij ook de "loze"ruimte gebruiken van het oostelijk deel van het plangebied.

Functioneel

- De publiekstoegang tot het terrein recht tegenover de beoogde entree van het gebouw zoals al is voorgesteld;
- De publiekstoegang kan, gezien het gebruik door auto's, parkerende auto's, voetgangers en fietsers, wel wat breder dan de acht meter die nu wordt voorgesteld;
- De aparte bevoorradingsstoegang mogelijk combineren met parkeervakken;
- Ruimere verbinding met stallingsruimte voor fietsen door fietsrouting vrijer te ontwerpen t.o.v. langsliggende parkeervakken;

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 9 oktober 2024 08:11
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Goedemorgen [REDACTED],

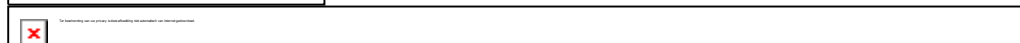
Nog even n.a.v. ons overleg vorige week heb ik de nieuwste CROW -publicatie 744 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering' bestudeerd. Deze is op 22 juli 2024 gepubliceerd en vervangt de verouderde CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' die nog voor het bestemmingsplan Foarstrjitte 49 werd gebruikt. In de nieuwe publicatie zijn o.a. de kencijfers voor parkeren en voor de verkeersgeneratie waar nodig geactualiseerd. Voor de 'Hoofdgroep winkelen en boodschappen' op het onderdeel 'Fullservicesupermarkt' (die voor de Poiesz wordt gehanteerd) zijn geen aanpassingen doorgevoerd. De nieuwe publicatie heeft dus geen consequenties voor het opnieuw vaststellen van de bestemmingsplantoelichting en dus ook niet voor het uitgevoerde plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 12:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Beste [REDACTED],

Hierbij nogmaals. (bijlage zat wel bij de vorige mail)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Wijbenga | Tromp
architecten
adviseurs
www.wijbengagroep.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 12:29
Aan: [REDACTED]

[REDACTED]
Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Beste [REDACTED],

Dankjewel, maar ik mis de bijlage!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515 8914 BE Leeuwarden [REDACTED]
[REDACTED]	

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 12:16

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Goedemiddag [REDACTED],

Hierbij onze aanvulling / motivatie voor inpassing. Ik hoop dat je hier voldoende aan hebt en anders hoor ik het graag.

Het is even aan jou hoe dit in te passen in de memo.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Wijbenga | Tromp
architecten
adviseurs
www.wijbengagroep.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 oktober 2024 11:15
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Input gemeente
Bijlagen: input gemeente BP Foarstrjitte 49.docx; Locatieaanduiding Westereen.png

Hoi [REDACTED],

Hierbij de 'input gemeente'. Zie bijlagen.

1. Kaart met het bestaand stedelijk gebied volgens de VRF. Hierin zijn ook twee locaties meegenomen in het oosten van De Westereen. Die twee locaties zijn grotendeels in de nieuwe Omgevingsverordening (1-1-24) wel binnen het bestaand stedelijk gebied komen te liggen;
2. Een toelichting / afweging per locatie met telkenmale de eindconclusie dat de 5 alternatieve locaties niet geschikt zijn om een supermarkt te realiseren.

Ik heb de input bewust 'opmaakloos' opgesteld zodat je dit stuk kunt aanpassen tot een bijlage conform jullie huisstijl.

Kun je hiermee verder?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 9 oktober 2024 08:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Input gemeente

Goeiemoarn [REDACTED],

Ik wacht nog op informatie van jou voor verwerking in het memo voor de bestuurlijke lus.
Gaat om de figuur van inbreidingslocaties met korte omschrijving van waarom ze geen geschikt alternatief zijn.
Hiermee kan ik dan de memo afronden en opleveren. [REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

	Balthasar Bekkerwei 76 8914 BE Leeuwarden	T: 058-2152515 [REDACTED]
--	--	------------------------------

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Volgens het principe van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ gaat de voorkeur uit naar inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreiding. Aangezien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling deels buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet dan ook voldoende worden gemotiveerd waarom dan niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om dat de kunnen beoordelen is in figuur XX. een inzicht gegeven een aantal ‘open’ ruimten in het bestaand stedelijk gebied van de kern De Westereen. Hiervoor is het bestaand stedelijk gebied conform de Verordening Romte Fryslân als uitgangspunt genomen.

Aangezien in de Omgevingsverordening Fryslân, welke in werking is getreden op 1 januari 2024, het bestaand stedelijk gebied aan de oostzijde van De Westereen enigszins is uitgebreid zijn voor de volledigheid ook de locaties De Wiken (4) en het Sportgebied De Westereen (5) in het overzicht meegenomen.

Voor het overige zijn binnen het bestaand stedelijk gebied van De Westereen geen open ruimten aanwezig alwaar een detailhandelsvestiging toegevoegd kan worden. Ook zijn er voor overige geen leeggevallen winkel- / bedrijfslocaties beschikbaar.

Daarnaast is er binnen het bestaand stedelijk gebied op beperkte schaal sprake van openbare groenvoorzieningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat in de kern is het niet reëel om het stedelijk gebied verder te verdichten ten koste van openbare groenvoorzieningen.

1. Huidige locatie Poiesz - (Plangebied bestemmingsplan Foarstrjitte 49)

Dit is de locatie van onderhavig bestemmingsplan Foarstrjitte 49 De Westereen. Deze locatie ligt deels in het bestaand stedelijk gebied volgens de Verordening Romte Fryslân en deels daarbuiten. Op deze locatie is het wenselijke programma (bebouwing winkel, parkeervoorziening, paden en groene inpassing ter grootte van circa 6.000 m2) te realiseren, door bestaande vestigingslocatie in noordelijke richting uit te breiden.

2. Locatie voormalig Zwembad De Frosk en parkeerterrein (Sportloane De Westereen)

Op deze locatie was een overdekt zwembad gevestigd. Deze locatie is vrijgekomen nadat zwembad De Frosk in 2016 failliet is verklaard. De bebouwing van het voormalige zwembad is in 2020 gesloopt.

De locatie is in eigendom van de gemeente Dantumadiel. In 2021 heeft het college van de gemeente Dantumadiel besloten over te gaan tot een projectmatige aanpak van deze locatie, om te komen tot herontwikkeling naar een woongebied. Inmiddels is voor deze locatie het bestemmingsplan De Westereen, Wenjen De Frosk’ door de gemeenteraad vastgesteld (2024). *Om die reden is deze locatie niet geschikt voor het toevoegen van de beoogde supermarkt.*

3. Locatie voormalige Bibliotheek (Skriesstrjitte 7 De Westereen)

Alhier was in het verleden de openbare bibliotheek van De Westereen gevestigd. Na sluiting van deze bibliotheek is de locatie verkocht met het oog op een transformatie naar ‘Wonen’. De locatie is in 2020 verkocht aan een ontwikkelaar. Voor deze locatie is inmiddels 2022 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 13 appartementen.

De locatie is daarom niet in beeld voor de realisatie van een supermarkt. Tevens geldt dat de omvang van deze locatie (circa 2.000 m2) te klein is om het gewenste programma (supermarkt, parkeren en paden) te realiseren.

Om die reden is deze locatie niet geschikt voor het toevoegen van de beoogde supermarkt.

4. Locatie De Wiken De Westereen

Deze locatie is deels binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied van de Verordening Romte Fryslân gelegen. Echter in de inmiddels van kracht geworden Omgevingsverordening Fryslân ligt dit gebied wel binnen het bestaand stedelijk gebied.

Voor dit gebied geldt dat er op basis van het bestemmingsplan Plancontourenplan De Westereen East (2009) een (nieuw) woongebied is voorzien ten behoeve van 54 woningen. Op deze locatie is dus een woningbouwontwikkeling voorzien, waarbinnen het toevoegen van een supermarkt niet passend is.

Deze planontwikkelingen voor dit gebied is weliswaar tijdelijk stil komen te liggen (mede als gevolg van de bancaire crisis), maar wordt inmiddels weer ontwikkeld tot de beoogde woningbouwlocatie.

Om die redenen is deze locatie niet geschikt voor het toevoegen van de beoogde supermarkt.

5. Locatie Sportgebied De Westereen

Deze locatie is deels binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied van de Verordening Romte Fryslân gelegen. Echter in de inmiddels van kracht geworden Omgevingsverordening Fryslân ligt dit sportterrein wel binnen het bestaand stedelijk gebied.

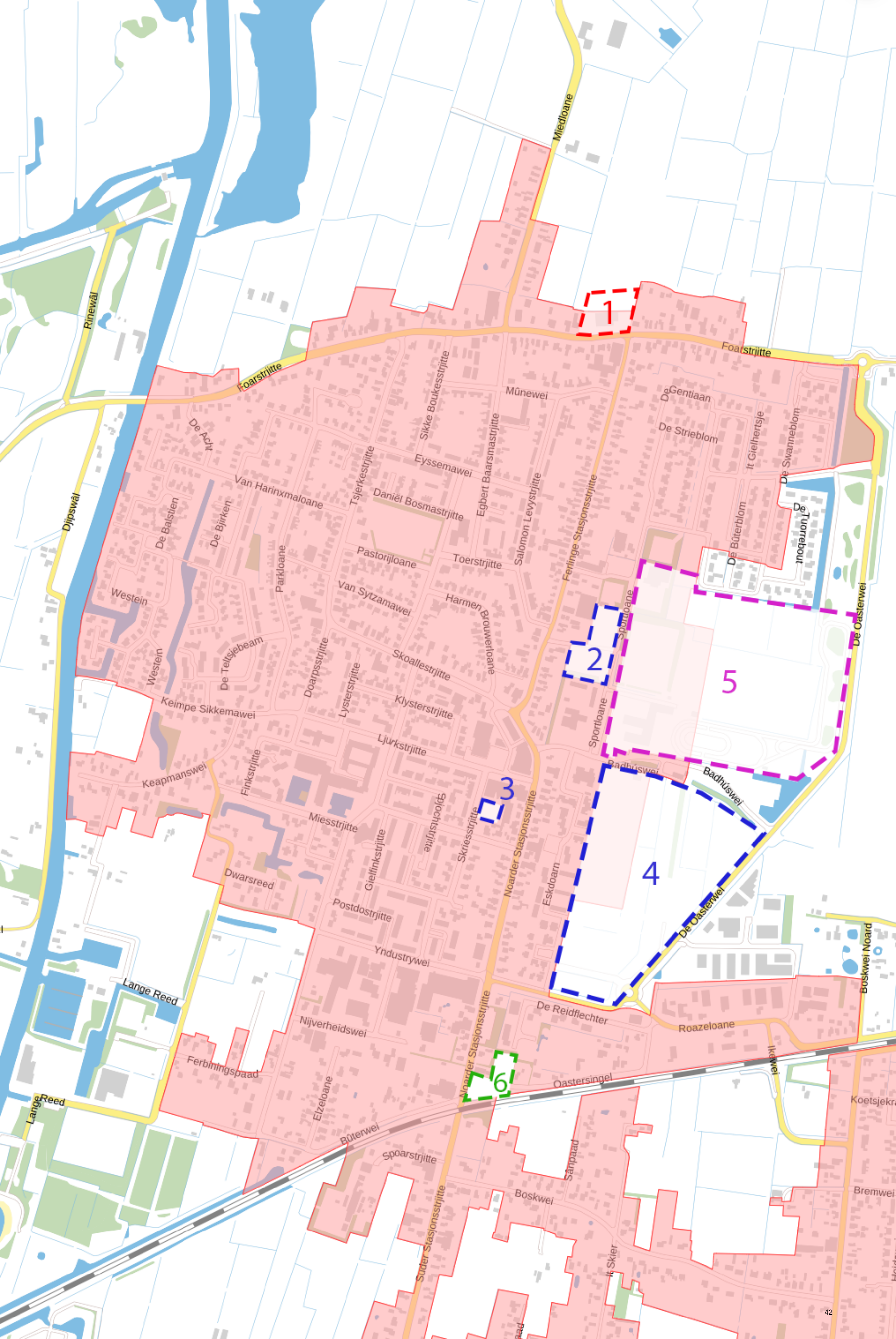
Het sportterrein kent de bestemming 'Recreatie' waarbinnen het veldportcomplex mogelijk is gemaakt. Een deel van dit terrein is niet ingevuld als sportcomplex. Het nog niet ingevulde deel ligt in het noorden van het sportgebied. Deze locatie licht vanaf openbaar gebied bezien 'achter' de Sporthal (Sikkemahal) en is daarmee een voor een detailhandelsvestiging slecht bereikbare locatie. Overigens wordt op deze gronden op termijn een verplaatsing van de Ijsbaan (nu gevestigd aan de Badhûswei) voorzien.

Om die redenen is deze locatie niet geschikt voor het toevoegen van de beoogde supermarkt.

6. Locatie Noarder Stasjonsstrjitte 81 De Westereen

Dit betreft een locatie waar in het verleden ook een discountsupermarkt gevestigd was. De bestemming ter plaatse is Detailhandel met een nadere aanduiding 'supermarkt'. De locatie is echter te beperkt van omvang (circa 3400 m²), verdeeld over twee delen aan weerszijden van de openbare weg. Gezien de beperkte omvang, en het feit dat de kavel verdeeld is in twee delen, is het gewenste programma van De Poiesz. Tevens is deze locatie in particulier eigendom; In 2022 is alhier principemedewerking verleend voor de realisatie van appartementen, waarvoor in 2023 een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Om deze redenen is deze locatie niet geschikt voor het toevoegen van de beoogde supermarkt.



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 oktober 2024 14:05
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Aanvullende motivering BP Foarstrjitte 49, De Westereen i.v.m. bestuurlijke lus
Bijlagen: Memo bestuurlijke lus en reparatie BP Foarstrjitte 49, De Westereen [16-10-2024].pdf

Goedemiddag allemaal,

N.a.v. ons overleg van 03-10-2024 heb ik het eerdere conceptstuk nu aangepast en daarin ook de aangeleverde informatie van architectenbureau en gemeente verwerkt.
In de bijlage het resultaat daarvan. Ik ga er van uit dat we hiermee nu wel een voldoende gemotiveerd verhaal voor het plan op de gevraagde onderdelen op papier hebben staan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 26 september 2024 15:22
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Hallo allemaal,

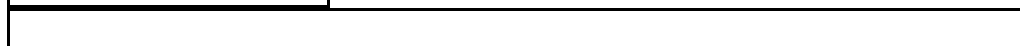
Hierbij in concept het memo met de aanvullingen voor wat betreft reparatie van de door de ABRvS geconstateerde gebreken in de onderbouwing van het bestemmingsplan. Het richt zich met name op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het geconstateerde struikelpunt m.b.t. de Verordening Romte Fryslân 2014 over het 'kernwinkelgebied' ligt namelijk in het verlengde daarvan, en daar is input van de gemeente ook bij nodig. Als afgestemd met [REDACTED] gaat het hierbij om een ongeveer 70% versie, waarbij nog input vanuit de gemeente nodig is en natuurlijk ook jullie op- en aanmerkingen en aanvullingen als die er zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Balthasar Bekkerwei 76 T: 058-2152515
8914 BE Leeuwarden [REDACTED]



BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 26 september 2024 13:42

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Poiesz De Westereen: aanlevering concept motivatie door BugelHajema

Goedemiddag allen,

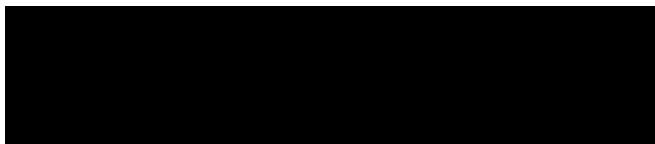
Ik heb net [REDACTED] van BugelHajema gesproken tav de concept motivatie tbv Poiesz De Westereen inzake de bestuurlijke lus.

Uiterlijk vrijdag 27 september (morgen) zal [REDACTED] de concept motivatie rondsturen zodat een ieder voldoende tijd heeft de stukken inhoudelijk beoordelen/ voorzien van opmerkingen.

Tijdens de reeds ingeplande afspraak op Donderdag 3 oktober tussen 13.00 en 14.30 uur wordt het verder inhoudelijk besproken.

[REDACTED] wil jij het concept document zoals besproken uiterlijk vrijdag 27 september naar mailadressen mailen sturen zoals die in deze mail staan. Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



Wijbenga | Tromp architecten en adviseurs
b.v.
Oude Oppenhuizerweg 27
8606 JA Sneek
T. 0515 – 425800
E. info@wijbengagroep.nl
W. wijbengagroep.nl | tromppartners.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Aan de inhoud van dit e-mailbericht, alsmede de eventueel toegevoegde bijlagen, kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet is dit bericht is verwoord

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 oktober 2024 09:20
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Aanvullende motivering BP Foarstrjitte 49, De Westereen i.v.m. bestuurlijke lus

Goedemorgen allen,

Ook vanuit Poiesz willen we laten weten dat wat ons betreft het stuk compleet is.

Graag ontvangen we vanuit [REDACTED] nog even de planning hoe e.e.a. nu gaat verlopen.

Met vriendelijke groeten,

Poiesz Vastgoed B.V.



Poiesz Vastgoed B.V.
Edisonstraat 3
8606 JH Sneek
T +31 (0)515 - 42 88 00
[REDACTED]

Aan dit bericht, waaronder ook de eventuele bijlagen worden bedoeld, kunnen geen rechten worden ontleend. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en bevat vertrouwelijke informatie. Het bekend maken, kopiëren en verspreiden van een bericht dat niet voor u bestemd is, is niet toegestaan, behoudens schriftelijke goedkeuring van Poiesz Vastgoed B.V. Als u dit bericht per ongeluk heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk het direct te vernietigen en de afzender te informeren. Twijfelt u over de juistheid of volledigheid van dit bericht? Neem dan contact op met de afzender.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 09:31

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Aanvullende motivering BP Foarstrjitte 49, De Westereen i.v.m. bestuurlijke lus

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer of deze email te vertrouwen is. Klik niet zomaar op een link en open niet zomaar een bijlage in deze e-mail tenzij u de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Dag allen,

Dank voor toezending van dit stuk. Ik heb het in vervolg op ons overleg over het 1^e concept het stuk bestudeerd en naast de uitspraak van de ABRvS gelegd.

Ook naar mijn oordeel zijn de geconstateerde gebreken aan de motivering en toelichting voldoende beschreven en hersteld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Ossenmarkt 7
Groningen
Postbus 7015
9701 JA Groningen
T (050) 3140840
F (050) 3128112
W www.boutadvocaten.nl


De inhoud van dit bericht is vertrouwelijk. Is dit bericht niet voor u bestemd dan wordt u vriendelijk verzocht dit bericht en eventuele kopieën daarvan vertrouwelijk te behandelen, te vernietigen en dit aan de verzender te melden. Bout advocaten staat vanwege de elektronische aard van de verzending niet in voor de volledige en juiste overbrenging van de inhoud van het bericht, noch voor tijdige ontvangst ervan. Evenmin kan Bout advocaten garanderen dat het bericht virusvrij is. Op alle diensten van Bout advocaten zijn algemene voorwaarden van toepassing, te vinden op de website: <http://www.boutadvocaten.nl>

an [REDACTED]

Verzonden: woensdag 16 oktober 2024 14:05

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Aanvullende motivering BP Foarstrjitte 49, De Westereen i.v.m. bestuurlijke lus

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Goedemiddag allemaal,

N.a.v. ons overleg van 03-10-2024 heb ik het eerdere conceptstuk nu aangepast en daarin ook de aangeleverde informatie van architectenbureau en gemeente verwerkt.

In de bijlage het resultaat daarvan. Ik ga er van uit dat we hiermee nu wel een voldoende gemotiveerd verhaal voor het plan op de gevraagde onderdelen op papier hebben staan.

Met vriendelijke groet,

Collegevoorstel Burgemeester en Wethouders

Onderwerp	Hernieuwde vaststelling Bestemmingsplan Foarstrjitte 49 De Westereen n.a.v. bestuurlijke lus
Zaaknummer	Z256535-2020
Opsteller	
Team	Omgeving en Economie
Datum	6 november 2024
Portefeuillehouder	G. Wiersma

Hamer/Behandelstuk	☐ Hamerstuk	☒ Behandelstuk
Openbaar	☒ Ja	☐ Nee
Ondernemingsraad	☐ Ja	☒ Nee
Gemeenteraad	☒ Ja	☐ Nee
Begrotingswijziging	☐ Ja	☒ Nee

In dit voorstel is meegenomen het advies van:	Datum:	Initialen:
☐ Financiën		
☐ Juridisch		
☐ Inkoop		
☐ Communicatie		
☐ P&O		
☐ Ondernemingsraad		
☐ Informatievoorziening en -beveiliging / ICT / Privacy		
☐ Veiligheid		

Voorstel

1. Kennis nemen van de uitspraak (tussenuitspraak) van de Raad van State van 21 augustus 2024 inzake het bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49 De Westereen (ECLI:NL:RVS:2024:3401);
2. Kennis nemen van en in te stemmen met de aangevulde toelichting op het bestemmingsplan in de vorm van de memo '*Reparatie bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' d.m.v. bestuurlijke lus i.v.m. uitspraak ABRvS*';
3. Het raadspresidium te verzoeken het raadsvoorstel ter behandeling en besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad waarbij het voorstel is om in te stemmen met het hernieuwd besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49 De Westereen'.
4. Het raadsbesluit op de daartoe geëigende wijze bekend te maken.

Inleiding

Vastgesteld Bestemmingsplan

Op 1 november 2021 heeft de raad van de gemeente Dantumadiel het bestemmingsplan "Foarstrjitte 49, De Westereen" (gewijzigd) vastgesteld.

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 noordelijk van de bestaande winkel gebouwd

waardoor, na afbraak van de bestaande supermarkt meer ruimte aan de zuidzijde van het terrein ontstaat voor parkeren.

Het vastgestelde bestemmingsplan is openbaar te raadplegen via;
Omgevingsloket

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie?regelsandere=regels>
en/of via:

Ruimtelijkeplannen

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>

Ingesteld beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad ter vaststelling van het bestemmingplan is beroep bij de Raad van State ingesteld. Het beroep is door de Raad van State behandeld op 11 juli 2024.

Tussenuitspraak Raad van State

Naar aanleiding van heeft de Raad van State op 21 augustus 2024 uitspraak gedaan. Deze uitspraak is een tussenuitspraak. De volledige uitspraak is gevoegd als bijlage bij dit voorstel (bijlage 1).

In deze tussenuitspraak wordt door de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om over te gaan tot herstel/reparatie van enkele onderdelen van de onderbouwing (op grond van artikel 8:51d van de Awb) op het planvoornemen aan de gemeenteraad opgedragen, waarbij een termijn van 20 weken na uitspraak is gesteld.

Dit vanwege de constatering dat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld in strijd met art. 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en art. 4.4.1, tweede lid, aanhef en onder c, van de Verordening Romte Fryslân 2014. Dit komt erop neer dat in het raadsbesluit ter vaststelling van het bestemmingsplan een motiveringsgebrek zit op het vlak van:

- *De toepassing ladder voor duurzame verstedelijking*, aangezien de Raad van State overweegt dat er met het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Vanwege dit feit moet de toelichting bij het plan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling bevatten en, omdat het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hoewel de gemeenteraad de ladder voor duurzame verstedelijking niet heeft doorlopen, bevat de toelichting wel een beschrijving van de behoefte aan de supermarkt die het plan mogelijk maakt. De toelichting bevat echter geen motivering waarom niet binnen stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.
- *Ten aanzien van de Verordening Romte Fryslân* moet in de plantoelichting worden gemotiveerd dat vestiging van een supermarkt in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is. Dit is in de toelichting (nog) niet gemotiveerd.

Nadere onderbouwing

De benoemde herstelpunten zijn na de tussenuitspraak uitgewerkt in de bijgevoegde memo 'Reparatie bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' d.m.v. bestuurlijke lus i.v.m. uitspraak ABRvS'. In de memo wordt herziene tekstvoorstellen voor de herziene versie van de toelichting op het bestemmingsplan. Korteheidshalve wordt naar deze memo verwezen. Deze is gevoegd als bijlage 2 bij dit voorstel.

Met de tekstvoorstellen in deze memo wordt het door de Raad van State benoemde motiveringsgebrek hersteld. Er wordt namelijk in de herziene versie uitgebreid gemotiveerd dat een supermarkt elders binnen het bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoort. Ook wordt de situatie ter plaatse van Foarstrjitte 49 (oftewel de plaatsing van de nieuwe supermarkt buiten het bestaand stedelijk gebied met een parkeerterrein aan de voorzijde) concreter gemotiveerd.

Uw college wordt voorgesteld in te stemmen met deze herziene motivering en deze de gemeenteraad aan te bieden ter vaststelling.

Beoogd effect
Met de in dit voorstel genoemde herziene motivering van het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de tussenuitspraak van de Raad van State. Met deze nadere motivering kan de Raad van State overgaan tot het doen van een definitieve uitspraak.
Argumenten
<i>1.1 De ladder voor duurzame verstedelijking is nu volledig doorlopen</i> Met de herziene toelichting wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nu wel volledig doorlopen, daar waar in de toelichting van het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan nog stelde dat geen sprake was van een <i>nieuwe</i> stedelijke ontwikkeling. Om die reden was de ladder voor duurzame verstedelijking niet volledig doorlopen. Aangezien de Raad van State in haar uitspraak stelt dat wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden moet 'de ladder' wel volledig worden doorlopen. Nu het vastgestelde bestemmingsplan daar nog niet in voorziet, voorziet de bijgevoegde memo daar wel in. Hiermee is het motiveringsgebrek op dit punt hersteld. <i>1.2 Motivering Verordening Romte Fryslân is nu compleet gemaakt</i> Met de bijgevoegde memo is eveneens het motiveringsgebrek ten aanzien van de Verordening Romte Fryslân hersteld. Concreet gezegd wordt onderbouwd dat de vestiging van een supermarkt binnen het kernwinkelgebied en / of centrumrand van De Westereen redelijkerwijs niet mogelijk. Dit is mede ondersteund door enkele alternatieve ('open') locaties te beschouwen. Met deze aanvulling is het motiveringsgebrek ook op dit punt hersteld. <i>1.3 Overgangsrecht is van toepassing</i> Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2021, onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De tussenuitspraak is weliswaar gedaan na inwerkingtreding van de Omgevingswet, echter op basis van het overgangsrecht blijft bij toepassing van de bestuurlijke lus de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.
Kanttekeningen
<i>1.1. Definitieve uitspraak is aan de Raad van State</i> Op basis van het nu voorliggende besluit tot hernieuwde vaststelling van dit bestemmingsplan, zal de Raad van State komen tot een definitieve uitspraak. Hieruit kan enerzijds volgen dat de Raad van State concludeert dat het motiveringsgebrek afdoende is hersteld. Mocht de Raad van State anders overwegen, dan wordt het bestemmingsplan vernietigd. In dat geval wordt de inmiddels gebouwde supermarkt strijdig met de daarvoor geldende bestemmingsplannen.
Financiën
De ruimtelijke ontwikkeling (herbouw supermarkt) is extern gefinancierd
Uitvoering
Na uw collegebesluit wordt het bijgevoegde raadvorstel ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit op de daartoe geëigende wijze bekend gemaakt en toegestuurd aan de Raad van State.
Communicatie
Na uw collegebesluit wordt het bijgevoegde raadvorstel ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit op de daartoe geëigende wijze bekend gemaakt en toegestuurd aan de Raad van State.
Bijlagen

1. Tussenuitspraak van de Raad van State
2. Memo 'Reparatie bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' d.m.v. bestuurlijke lus i.v.m. uitspraak ABRvS'
3. Raadsvoorstel

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 november 2024 10:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Hernieuwde vaststelling BP Foarstrjitte 49 op route naar de raad.

Beste Allen,

De aangepaste stukken zijn inmiddels op route gebracht voor besluitvorming.

Eergister, 12 november, heeft het college ingestemd met de aangepaste/aangevulde motivering. De stukken zijn daarom nu op route voor besluitvorming door de raad.

De planning vanaf nu is dan ook als volgt:

- 19 november 2024 wordt het raadsvoorstel behandeld in de agendacommissie;
- 10 december 2024 ligt het stuk ter besluitvorming voor in de raadsvergadering (raadsvergadering is openbaar);

Het voorgestelde besluit luidt:

1. **Kennis nemen van de uitspraak (tussenuitspraak) van de Raad van State van 21 augustus 2024 inzake het bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49 De Westereen (ECLI:NL:RVS:2024:3401);**
2. **Kennis nemen met de aangevulde toelichting op het bestemmingsplan in de vorm van de memo 'Reparatie bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' d.m.v. bestuurlijke lus i.v.m. uitspraak ABRvS';**
3. **In te stemmen aangevulde toelichting op het bestemmingsplan in de vorm van de memo 'Reparatie bestemmingsplan 'Foarstrjitte 49, De Westereen' d.m.v. bestuurlijke lus i.v.m. uitspraak ABRvS';**
4. **Het bestemmingsplan, met inbegrip van deze memo hernieuwd vast te stellen;**
5. **Het raadsbesluit dat op de daartoe geëigende wijze bekend te maken.**

- 18 december 2024 wordt het besluit gepubliceerd (officiële bekendmakingen). Publicatie gebeurt tegelijk met publicatie in de plaatselijke krant. Parallel daaraan worden de stukken verzonden aan de Raad van State.

Het vervolg daarop ligt in handen bij de Raad van State. Zij zullen na het al dan niet ontvangen van een zienswijze meteen uitspraak doen (zonder zitting) of overwegen toch nog een zitting in te lassen en daarna uitspraak te doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]