

## VOORBLAD RAADSVOORSTEL

### ONDERWERP

Bestemmingsplan St.-Annaparochie

### VOORSTEL

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijzen conform het standpunt dat is opgenomen in de 'Reactienota Zienswijzen', opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan "St.-Annaparochie" bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.StAnna-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

---

|                           |   |                        |
|---------------------------|---|------------------------|
| Nummer agendapunt         | : | 7                      |
| Programma                 | : | Ruimtelijke plannen    |
| Product en productnummer  | : | 6.810.000              |
| Portefeuillehouder        | : | N. Haarsma-Vrieswijk   |
| Behandelend ambtenaar     | : | W. Terpstra            |
| Afdeling                  | : | Wonen en werken        |
| E-mail                    | : | w.terpstra@hetbildt.nl |
| Telefoonnummer            | : | 0518 409 287           |
| Steldatum                 | : | 7 september 2016       |
| Datum behandeling in raad | : | 27 oktober 2016        |
| Status raadsvoorstel      | : | besluitvormend         |

## RAADSVOORSTEL

### ONDERWERP

Bestemmingsplan St.-Annaparochie

### VOORSTEL

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijze conform het standpunt dat is opgenomen in de 'Reactienota Zienswijzen', opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan "St.-Annaparochie" bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.StAnna-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

---

### INLEIDING

Het bestemmingsplan St.-Annaparochie omvat de integrale herziening van de planologische regelgeving voor het dorp St.-Annaparochie en heeft betrekking op vrijwel alle gronden binnen de bebouwde kom van St.-Annaparochie, inclusief de bedrijventerreinen en het AZC. Dit bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan zich vooral richt op een goede beheersregeling voor de huidige situatie. Het plan biedt verder mogelijkheden voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op perceelsniveau. Opgemerkt dient te worden dat het bestemmingsplan St.-Annaparochie – Zuidwest geen deel uit maakt van het plangebied. Dit geldt eveneens voor het bestemmingsplan St.-Annaparochie – Ulbe van Houtenlocatie.

#### Voorontwerpbestemmingsplan

Over het voorontwerpbestemmingsplan is van 25 februari 2016 tot 24 maart 2016 mogelijkheid geboden voor inspraak. Tevens heeft er (voorafgaand aan de inspraak) overleg plaatsgevonden met verschillende overleg- en adviespartners. In hoofdstuk 7 Overleg en inspraak van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien. Het hoofdstuk eindigt met een aantal ambtshalve aanpassingen. De overleg- en inspraakbrieven zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 1 en 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties zijn daar waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

#### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vanaf 21 juli 2016 gedurende zes weken (tot en met 31 augustus 2016) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

## **BEOOGD EFFECT**

Een actueel bestemmingsplan met eenduidige en handhaafbare regels. Het bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan erop gericht is een goede beheersregeling te geven voor de huidige situatie.

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 De zienswijzen worden adequaat beantwoord.*

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Wij hebben die zienswijzen afgewogen. Op onderdelen hebben die aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Bij het afwegen van de zienswijzen heeft de goede ruimtelijke ordening centraal gestaan. Voor de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt korthedshalve verwezen naar de ‘Reactienota Zienswijzen’ die in bijlage 1 van dit voorstel is opgenomen.

### *2.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is wettelijk verplicht.*

De Wro schrijft voor dat bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar moeten worden herzien om de actualiteit te kunnen waarborgen. Het bestemmingsplan St. Annaparochie, vastgesteld op 20 december 2005, goedgekeurd op 18 juli 2016 (en grotendeels onherroepelijk geworden op 19 september 2007), is derhalve aan herziening toe. In de loop van de jaren hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan in St.-Annaparochie die op één of andere wijze planologisch zijn vertaald. Daardoor is een divers beeld aan geldende regelingen ontstaan. Daarnaast wordt het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen herzien c.q. geactualiseerd. De reden hiervoor komt voort uit voortschrijdende inzichten ten aanzien van de situering van bedrijfsgebouwen (op de Wissel) en het herstel van een in het bestemmingsplan gesloten omissie. Een herziening is daarom, los van de wettelijke verplichting, ook zeer gewenst.

### *2.2 Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld.*

De inhoud van de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de ‘Reactienota Zienswijzen’ die als bijlage 1 is opgenomen bij dit raadsvoorstel zijn de aanpassingen gemotiveerd. De exacte formulering van de betreffende aanpassingen is opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 van het raadsbesluit.

Voor het overige is er geen aanleiding het bestemmingsplan anders vast te stellen dan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

### *2.3 Het plan is ruimtelijk planologisch aanvaardbaar.*

Gelezen de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de uitvoerbaarheid niet wordt belemmerd uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

### *3.1 Het kostenverhaal is niet aan de orde.*

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverende regeling met uitsluitend ontwikkelingen op perceelniveau. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

## **KANTTEKENINGEN**

### *2.4 Het bestemmingsplan treedt niet direct na vaststelling in werking.*

Na vaststelling heeft het bestemmingsplan nog geen rechtskracht. Het bestemmingsplan moet na vaststelling eerst zes weken ter inzage worden gelegd. Omdat er sprake is van gewijzigde vaststelling kan dit pas als de provincie geen bezwaar heeft tegen de wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro).

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest te reageren, kan een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ieder kan beroep instellen tegen de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het instellen van beroep schort de werking van een besluit niet op. Om dit te bereiken kan de voorzieningenrechter van de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Is dit niet aan de orde dan treedt het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn in werking.

## **COMMUNICATIE**

Het vaststellingsbesluit wordt, als de provincie geen bezwaar heeft tegen de wijzigingen, op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) (Gemeentebld en Staatscourant) en op de gemeentelijke website bekend gemaakt. Tevens worden de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en het bestuur van Wetterskip Fryslân per e-mail van het vaststellingbesluit in kennis gesteld. Het bestemmingsplan zelf is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een papieren exemplaar van het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in St.-Annaparochie.

**BIJLAGEN**

1. Reactienota Zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan St.-Annaparochie is raadpleegbaar op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0063.StAnna-ON01>

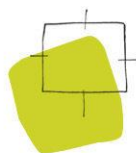
College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente het Bildt,



G. Krol (burgemeester),



R.C. Goeman (secretaris).



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Reactienota zienswijzen

Opdrachtgever: Gemeente het Bildt

projectnummer: 091.00.00.08.00

## A. INLEIDING

Het ontwerp van het “Bestemmingsplan St.-Annaparochie” heeft met ingang van 21 juli 2016 gedurende een periode van zes weken (t/m 31 augustus 2016) voor een ieder ter visie gelegen. Het ontwerp is op gezette tijden in te zien geweest bij de afdeling Wonen & Werken op het gemeentehuis in St.-Annaparochie. Daarnaast heeft het plan ter inzage gelegen in de bibliotheek aan de Beuckelaerstraat 2. Het ontwerpbestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.0063.StAnna-ON01) is tevens digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

### Zienswijzen

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om op de inhoud te kunnen reageren. Het was voor een ieder mogelijk om een schriftelijke zienswijze (per brief) bij de gemeenteraad van het Bildt kenbaar te maken. Ook heeft op afspraak de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal vier zienswijzen ingekomen, te weten:

1. Per brief d.d. 09-08-2016 van Wieringa Advocaten, namens Gebr. Wassenaar Holding B.V., Valburg Supermarkt B.V. en Wassenaar Supermarkten B.V.;
2. Per brief d.d. 22-08-2016 van fam. J. Feitsma;
3. Per brief d.d. 23-08-2016 van Gedeputeerde Staten van Provincie Fryslân;
4. Per brief d.d. 31-08-2016 van Wijbenga architecten & adviseurs b.v., namens Poiesz Vastgoed b.v.

Alle brieven zijn in de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

### Leeswijzer

In het hiernavolgende zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Voor iedere zienswijze is een conclusie getrokken en een voorstel geformuleerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De origineel ontvangen zienswijzen gelden als bijlage bij deze zienswijzennota.

**BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP**

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 F 058 215 91 98

E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl) W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



## **B. ZIENSWIJZEN**

### **ZIENSWIJZE 1**

*Gebr. Wassenaar Holding B.V., Valburg Supermarkt B.V. en Wassenaar Supermarkten B.V., vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten d.d. 09-08-2016*

#### **Samenvatting**

Door indiener wordt aangegeven dat naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie verschillende aanpassingen aan het plan zijn doorgevoerd en dat er slechts nog een enkele opmerking resteert en dat betreft de volgende. Er is op gewezen dat de in het voorontwerp opgenomen bouwhoogte van 5 m voor het gehele bouwvlak niet in overeenstemming is met de bestaande situatie. De bestaande bouwhoogte van de hogere delen aan onder meer de zijde van de Warmoesstraat is circa 10 tot 12 m, en ook op de overige delen is de bestaande bouwhoogte circa 10 m of hoger. In het ontwerp is dit aangepast door een maximum bouwhoogte van 12 m op te nemen voor het hele bouwvlak. Er geldt nu echter ook een maximum goothoogte van 5 m. De in het bestemmingsplan opgenomen definitie hiervan impliceert dat boven een goothoogte alleen een kapverdieping is toegestaan. Hoewel daarbij wel bepaald is dat de kap ook plat mag zijn, is hierdoor de bestaande en vergunde situatie nog steeds niet toegestaan omdat een deel van de bestaande en vergunde bebouwing uit twee lagen bestaat waarbij de tweede bouwlaag geen kapverdieping is en hoger dan 5 m. Hierdoor komt de goothoogte van 5 m niet overeen met de bestaande en vergunde situatie. Verzocht wordt om een gewijzigde vaststelling op dit punt door bijvoorbeeld de maximum goothoogte voor het bouwvlak van het winkelbedrijf van de verbeelding te schrappen.

#### **Beantwoording**

In de beantwoording op de eerder hierover gemaakte opmerking in de inspraakreactie is aangegeven dat de verbeelding abusievelijk een maximum bouwhoogte van 5 m liet zien, terwijl dat een maximum goothoogte conform de geldende regeling van het eerdere bestemmingsplan had moeten zijn. In de inspraakreactie werd verzocht om ook de vergunde hogere delen tot circa 12 m te regelen. Dat heeft plaatsgevonden door een maximum bouwhoogte in het bouwvlak van 12 m vast te leggen. De in 2013 afgegeven beschikking om omgevingsvergunning voor wat betreft het afwijken van het geldende bestemmingsplan (voor zowel het bouwen als wel het gebruik) blijkt inderdaad nog niet geheel op correcte wijze in het plan te zijn verwerkt omdat de maximaal toegestane goothoogte van 5 m op enkele plekken wordt overschreden. Dit kan worden opgelost door een beperkte herformulering van de regels op het punt van de bestaande toegestane goothoogten door te voeren. Het is gelet op het heersende stedenbouwkundig beeld in het gebied (van één dan wel twee bouwlagen met kap) niet verantwoord om ook de maximaal toegestane goothoogte van 5 m nu geheel los te laten en enkel een maximum bouwhoogte van 12 m in het nieuwe bestemmingsplan voor te schrijven.



## Conclusie

Voorgesteld wordt om vanwege deze ingekomen zienswijze de regels te wijzigen door de mogelijkheid in de regels op te nemen om ook de reeds hogere vergunde goothoogten in de bestemming toe te staan. De wijziging in artikel 9 ('Centrum'), lid 9.2 (bouwregels), sub 2 (hoofdgebouwen) onder e betreft dan de volgende toevoeging (grijs gearceerd en onderstreept):

[...]

- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande (vergunde) goothoogte indien deze meer bedraagt;

[...]

## ZIENSWIJZE 2

Fam. J. Feitsma d.d. 09-08-2016

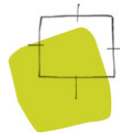
## Samenvatting

1. Indiener geeft aan dat de woning aan Stadhoudersweg 65A van een bestemming voor bedrijfswoning is voorzien. De bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf ter plaatse is evenwel gewijzigd. Het bedrijfsterrein met opstallen is sinds enige jaren verhuurd aan een hoveniersbedrijf van derden en de eerdere bedrijfswoning wordt uitsluitend nog als woning gebruikt. In verband met deze gewijzigde omstandigheden wordt verzocht om de bestemming van de eerdere bedrijfswoning te veranderen in een woonbestemming.
2. Geopperd wordt om met het oog op de recentelijke woningniewbouw in het voormalige agrarische gebied achter het bedrijfsperceel na te denken over een toekomstvisie op alle percelen van indiener.

## Beantwoording

**Ad. 1.** Er is sprake van een bestaande woonsituatie. Uit oogpunt van milieu en planologie zijn geen belemmeringen bij een bestemmingswijziging te verwachten. Het verzoek kan worden gehonoreerd door een deel van de bedrijfsbestemming van het perceel te wijzigen in een reguliere woonbestemming (zoals op de bijgevoegde luchtfoto door indiener is aangegeven) met een bestemming 'Tuin' voor de voorgevel. Gelet op de plansystematiek wordt ter plaatse van het hoofdgebouw een bouwvlak opgenomen in plaats van voor de gehele bebouwing. De eerder gestelde maximum bouwhoogte van 6 m voor de bebouwing, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan, wordt gecontinueerd.

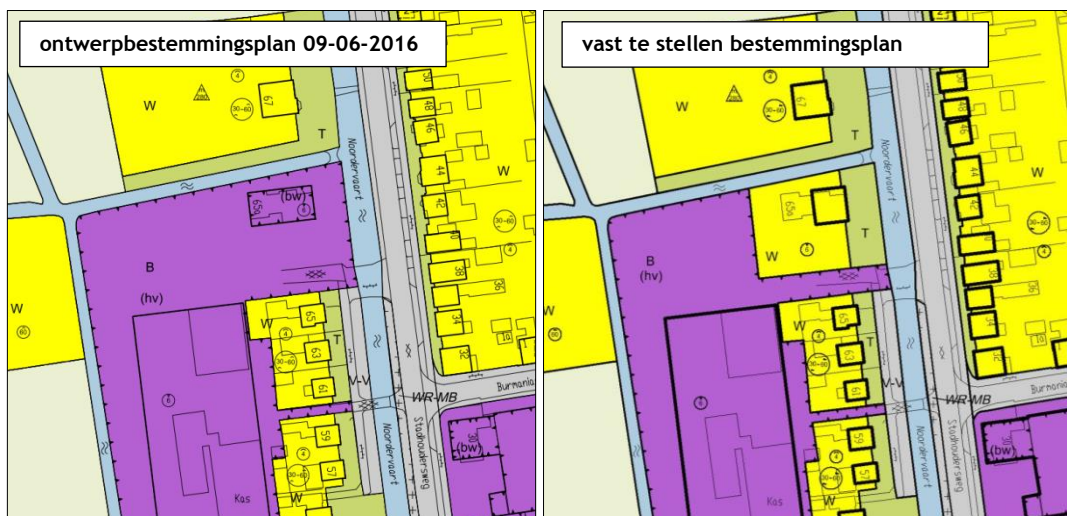
**Ad. 2.** Het nieuwe bestemmingsplan voor St.-Annaparochie is opgesteld in het kader van de wettelijke actualiseringsplicht. Hierom is aangestuurd op een op beheer gericht plan dat conserverend van aard is. Dit houdt in dat er geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Een bredere visie op het plangebied



valt buiten de doelstelling van het bestemmingsplan. Visiedocumenten zoals de enkele jaren geleden opgestelde structuurvisie voor St.-Annaparochie voorzien daarin.

### Conclusie

Voorgesteld wordt om de gevraagde wijziging onder punt 1 op de verbeelding van het bestemmingsplan door te voeren. De wijziging hierin is dan als volgt:



### ZIENSWIJZE 3

Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân d.d. 23-08-2016

### Samenvatting

1. Gezien de huidige economische omstandigheden en de ontwikkelingen in de detailhandelssector is in het vooroverleg gevraagd om nader te overwegen of de geboden ruimte voor perifere detailhandel in het bestemmingsplan nog wenselijk is. Dit verzoek is slechts ter kennisgeving aangenomen. De provincie wijst er op dat almaar meer gemeenten in het land in overleg met betrokken (markt)partijen werken aan een plan van aanpak (en een retaildeal sluiten) over de toekomst van een winkelgebied of -straat in stad of dorp. In dat licht bezien meent de provincie dat het belangrijk is dat ook de gemeente het Bildt een bewuste keuze maakt met betrekking tot het perspectief voor de winkels in het centrum. Gebaseerd hierop zou een afwijking met betrekking tot de ruimte kunnen worden gemaakt die nu nog zou moeten worden geboden voor perifere detailhandel in St.-Annaparochie.
2. De provincie is verder van mening dat de mogelijkheid om detailhandel te vestigen binnen de bestemming 'Gemengd' moet worden geschrapt. Hoewel er geen gemengde bestemmingen in het plangebied voorkomen, kan het perceel Hartman Sannesstraat 8 hierin wel worden gewijzigd. Deze locatie sluit niet aan op het kernwinkelgebied. Omdat de omvang van bebouwing



dusdanig fors is, kan in een geval van bestemmingswijziging naar detailhandel ter plaatse niet worden gesproken van een solitaire kleinschalige winkelvestiging. Het toestaan van detailhandel op die plek zal dan ook in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn.

## Reactie

**Ad. 1.** Het nieuwe bestemmingsplan voor St.-Annaparochie is opgesteld in het kader van de wettelijke actualiseringsplicht. Vanwege deze wettelijke noodzaak tot actualisatie is aangestuurd op een op beheer gericht plan dat conserverend van aard is. Dit houdt in dat er geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en dat de planologisch-juridische regelingen uit de geldende bestemmingsplannen met het oog op rechtszekerheid en in afstemming op huidige wet- en regelgeving zijn voortgezet. In het vooroverleg is door de provincie aangegeven dat met voortzetting van de regeling voor perifere en grootschalige detailhandel niet werd gehandeld in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014. Geadviseerd werd om - gelet op leegstand - na te denken over het totale winkelbestand in St.-Annaparochie en na te gaan of de gegeven ruimte in het bestemmingsplan wel wenselijk is. Dit betrof een categorie 4-opmerking, met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Deze reactie van de provincie is daarop vervolgens voor kennisgeving aangenomen. Reden hiervoor is dat het bestemmingsplan slechts een actualisatie van bestaande kaders betreft en de gemeente op een andere wijze met ondernemers in overleg is over de toekomst van het regionaal centrum. Zo is bijvoorbeeld mede vanwege de discussie over het kernwinkelgebied enkele jaren geleden de Structuurvisie St.-Annaparochie opgesteld. In deze in 2012 bekrachtigde visie is het volgende aangegeven over detailhandel:

*“Het is wenselijk dat in het winkelgebied sprake is van een aaneengesloten winkelfront. Momenteel zijn gespreid in het winkelgebied andere functies gelegen. Concentratie van detailhandelsvoorzieningen is daarnaast van belang om een sterk en aantrekkelijk kernwinkelapparaat te behouden. Nieuwe winkels en horecagelegenheden moeten ter versterking van de bestaande voorzieningen dan ook zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het huidige kernwinkelgebied van Harenstraat en Warmoesstraat, het liefst op die plekken in het kernwinkelgebied die thans niet in dienst staan van het kernwinkelapparaat. Supermarkten hebben een functie als publiekstrekker en vormen als zodanig een belangrijk element van het kernwinkelapparaat. Zij moeten dan ook in of in de directe omgeving van het kernwinkelgebied blijven/worden gevestigd. Incidenteel kan onder voorwaarden detailhandel buiten het kernwinkelgebied worden toegelaten (zoals bouwmarkten en meubelwinkels). Voorwaarde hiertoe dient te zijn dat die detailhandel door de aard en schaal niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied. In het geval van dergelijke ontwikkelingen zal een nadere afweging moeten plaatsvinden voor de locatiekeuze. Voor niet in het kernwinkelgebied in te passen detailbedrijven valt te denken aan vestiging op het bedrijventerrein.”*

Zolang er geen andere toekomstvisie op dit thema ligt en zolang regelgeving van hogere overheden zich er ook niet tegen verzet, wordt vastgehouden aan dit beleid dat daarop ook zijn doorwerking in een te actualiseren plan heeft.



**Ad. 2.** De constatering dat de bestemming ‘Gemengd’ verder niet voorkomt in het plan is onjuist. De gemengde bestemming geldt namelijk ter plaatse van de Warmoesstraat 61 en betreft het pand van de Wereldwinkel. De locatie Hartman Sannesstraat 8 heeft betrekking op de voormalige middelbare school De Foorakker van OSG Piter Jelles. Momenteel staat deze bebouwing te koop namens de gemeente. De maatschappelijke bestemming wordt vooreerst voortgezet omdat de functionele invulling in de toekomst nog ongewis is. Burgemeester en wethouders hebben in zijn algemeenheid de mogelijkheid om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar ‘Groen’, ‘Tuin’ en/of ‘Wonen’. Een aanduiding “wetgevingzone - wijzigingsgebied 2” is daarbij voor de voormalige schoolbebouwing opgenomen om procedureel flexibeler te kunnen inspelen op een mogelijke verkoopontwikkeling door een binnenplanse bestemmingswijziging naar ‘Gemengd’. In de gemengde bestemming geldt de mogelijkheid voor detailhandel niet bij recht. In de specifieke gebruiksregels is in artikel 10.5, onder a aangegeven dat detailhandel tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt gerekend. Hiervan kan echter middels artikel 10.6 worden afgeweken als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de distributieve voorzieningen in het centrumgebied van St.-Annaparochie. Wij delen de mening van de provincie dat, mede op basis van de Structuurvisie St.-Annaparochie, een grootschalige detailhandelsontwikkeling (ook al is dat met randvoorwaarden voor omgevingsvergunningverlening omkleed) op deze plek niet mogelijk zou moeten zijn.

#### Conclusie

Vanwege punt 2 van deze zienswijze wordt voorgesteld om de regels te wijzigen door de mogelijkheid van detailhandel op de locatie Hartman Sannesstraat 8 te ontnemen. De wijziging in artikel 14 (‘Maatschappelijk’), lid 14.6 (wijzigingsbevoegdheid) betreft dan de volgende toevoeging (grijs gearceerd en onderstreept):

*b. de bestemming 'Gemengd' waarbij bouwvlakken worden toegevoegd dan wel de situering en de vorm van de bouwvlakken wordt gewijzigd, met dien verstande dat:*

*[...]*

*4. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van lid 10.6;*

*[...]*

Met het doorvoeren van vorenstaande toevoeging is het niet meer mogelijk om met een omgevingsvergunning van de specifieke gebruiksregels af te wijken en detailhandel op het perceel toe te staan.



#### ZIENSWIJZE 4

Poiesz Vastgoed b.v., vertegenwoordigd door Wijbenga architecten & adviseurs b.v. d.d. 31-08-2016

##### Samenvatting

Indiener heeft geconstateerd dat er een aanpassing ten aanzien van het perceel van de Poiesz supermarkt in het nieuwe bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verkleinen van het voor de functie supermarkt aangeduide vlak op de verbeelding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Destijds was een aanduiding van 1.600 m<sup>2</sup> opgenomen, terwijl er nu een vlak van circa 1.260 m<sup>2</sup> is gereserveerd. Daarnaast wordt geconstateerd dat het aangegeven vlak te strak om de bebouwing heen is geplaatst waardoor er geen ruimte voor mogelijke ontwikkelingen is. Gelet op voorgaande worden de volgende aanpassingen verzocht:

- A. Vlakgrootte ten behoeve van bestemming supermarkt minimaal 1.600 m<sup>2</sup> aanhouden;
- B. Het gehele pand van de huidige supermarkt, inclusief de Van Harenstraat 34 als mogelijke supermarkt, markeren. Dit was in het verleden ook als geheel één supermarkt.

Vorenstaande is door indiener visueel toegelicht in de bijlage bij de ingediende zienswijze.

##### Reactie

Zoals eerder in deze zienswijzennota alsook in de toelichting is aangegeven, is het nieuwe bestemmingsplan voor St.-Annaparochie opgesteld vanwege de wettelijke actualiseringsplicht. Hierom is aangestuurd op een op beheer gericht plan dat conserverend van aard is en waarbij zoveel als mogelijk bestemd is op bestaande (vergunde) situaties. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Planologisch-juridische regelingen uit de geldende bestemmingsplannen zijn met het oog op rechtszekerheid en in afstemming op huidige wet- en regelgeving zoveel als mogelijk voortgezet. Bij de inventarisatie voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is gebleken dat een te ruim aanduidingsvlak "supermarkt" voor de Poiesz aan de Dordtse straat is gehanteerd. Deze is namelijk voor een deel op de naastgelegen bouwmarkt aan de Dordtse Straat 19-21 gelegd. In het gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan is dit gecorrigeerd en in het ontwerpbestemmingsplan zijn hierin geen aanpassingen meer aangebracht. Gevraagd wordt nu om de eerdere aanduiding (totaaloppervlak van 1.600 m<sup>2</sup>) deels te verleggen naar het pand aan de Van Harenstraat 34, terwijl het gebruik hiervan als supermarkt zowel planologisch als wel milieukundig niet is onderzocht en bovendien ter plaatse niet in het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Door de aanduiding hierop te leggen ontstaat de mogelijkheid van toetreding van de supermarkt via de Van Harenstraat. Hoewel wij dit initiatief kansrijk achten en bovendien als gunstige ontwikkeling voor het winkelfront ter plaatse zien, is het niet wenselijk om dit - zonder voldoende onderzoek naar bijvoorbeeld verkeer en parkeren of bedrijvenhinder - op het laatste moment bij gewijzigde vaststelling in het bestemmingsplan te verwerken. In artikel 9.7 (wijzigingsbevoegdheid), onder b, is de mogelijkheid opgenomen om de verkoopvloeroppervlakte van de gronden ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" met ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> te vergroten. Deze opgenomen wijzigingsmogelijkheid is een voortzetting van wat eerder ook in het



bestemmingsplan St.-Annaparochie uit 2006 geregeld was. Wij achten deze binnenplanse wijzigingsregeling voor nu voldoende om de gewenste ontwikkeling op termijn mogelijk te kunnen maken. Hiervoor is dan wel een nadere onderbouwing van het planvoornemen noodzakelijk.

#### Conclusie

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen.

#### **C. Resultaat**

De verbeelding en regels zijn juridisch bindend voor het bestemmingsplan. Wijzigingen hierin na de ontwerpfasen leiden tot een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Hiervan is vanwege voorliggende zienswijzennota inzake het “Bestemmingsplan St.-Annaparochie” sprake. Zienswijzen 1 en 3 leiden tot wijzigingen aan de regels. Zienswijze 2 leidt tot een wijziging aan de verbeelding. Zienswijze 4 leidt tot slot niet tot wijzigingen.

#### **Bijlagen:**

- Ontvangen zienswijzen

W

7500/wterps

10 AUG. 2016

10/08/2016



B16.100373

TEVENS PER FAX: (0518) 406

Totaal aantal pagina's: 2 excl. bijl

WIERINGA ADVOCATEN

IJdok 17 | 1013 MM Amsterdam

Postbus 10100 | 1001 EC Amsterdam

t +31 (0)20 624 68 11

f +31 (0)20 627 22 78

KvK 34372239

www.wieringa.nl

Stichting Beheer Cliëntengelden

Wieringa Advocaten

ABN AMRO 40.26.83.560

IBAN: NL37 ABNA 0402 6835 60

BIC: ABNANL2A

S.A.B. Boer, advocaat

T: [+31] (0)20 - 531 30 24

E: boer@wieringa.nl

**Aangetekend**

Aan de raad van de gemeente Het Bildt

Postbus 34

9076 ZN ST. ANNAPAROCHIE

Onze/Our ref:  
37223/sb

Uw/Your ref:

Amsterdam,  
9 augustus 2016

Inzake: Gebr. Wassenaar / Bestemmingsplan St. Annaparochie

Geachte leden van de raad,

Namens Gebroeders Wassenaar Holding B.V., Valburg Supermarkt B.V. en Wassenaar Supermarkten B.V. leg ik het volgende aan uw voor.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan St.-Annaparochie zoals dat tot en met 1 september 2016 ter inzage ligt. Graag maken zij gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Cliënten hebben per brief van 17 maart een inspraakreactie ingediend met betrekking tot het voorontwerp. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Cliënten kunnen zich in algemene zin vinden in het bestemmingsplan en deze doorgevoerde aanpassingen, met nog (slechts) de volgende kanttekening.

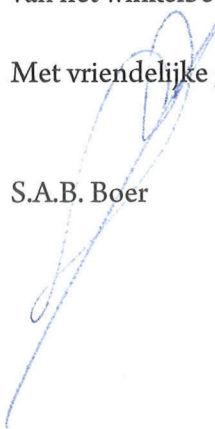
In de inspraakreactie hebben cliënten erop gewezen dat de voorontwerp opgenomen bouwhoogte van 5 meter voor het gehele bouwvlak niet in overeenstemming is met de bestaande situatie. De bestaande bouwhoogte van de hogere delen aan onder meer de zijde van de Warmoestraat is circa 10-12 meter, en ook op de overige delen is de bestaande bouwhoogte circa 10 meter of hoger. In het ontwerp is dit inmiddels aangepast door een maximum bouwhoogte van 12 meter op te nemen voor het hele bouwvlak. Er is nu echter ook een maximum *goothoogte* van 5 meter voorgeschreven. De in het bestemmingsplan opgenomen definitie van 'goothoogte' impliceert dat boven deze goothoogte (van in dit geval 5 meter) alleen een kapverdieping is toegestaan. Daarbij is overigens wel bepaald dat de kap ook plat mag zijn. Echter, hierdoor is de bestaande en vergunde situatie nog steeds niet toegestaan. Een deel van de bestaande en vergunde bebouwing bestaat immers uit twee lagen, waarbij de tweede bouwlaag geen kapverdieping is en hoger dan 5 meter. De goothoogte van 5 meter komt dus niet overeen met de bestaande en vergunde situatie.

- 2 -

Graag verzoeken cliënten u het ontwerp bestemmingsplan op bovengenoemd punt gewijzigd vast te stellen. Dit kan bijvoorbeeld door de maximum goothoogte voor dit bouwvlak (het bouwvlak van het winkelbedrijf) te schrappen van de verbeelding.

Met vriendelijke groet,

S.A.B. Boer





# J. Feitsma

Stadhoudersweg 65a  
9076 AB St. Annaparochie  
Telefoon: 0518 - 401761  
E-mail: feitsmaj@kpnmail.nl

Bank: Rabobank N.W.  
Leeuwarden  
NL23RABO0133016226

St. Annaparochie, 22 augustus 2016.

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beh.<br>7500/wterps                                                                                             |
| 23 AUG. 2016                                                                                                    |
| 23/08/2016<br><br>B16.100389 |

Aan de leden van de Raad  
der Gemeente Het Bildt .

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan St. Annaparochie.

Geacht leden van de Raad.

Onze woning Stadhoudersweg 65 A St. Annaparochie heeft de bestemming  
Bedrijfswoning.

Inmiddels is de bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf gewijzigd.  
Het bedrijfsterrein met opstallen is al enige jaren verhuurd aan een hoveniersbedrijf  
van derden en de bedrijfswoning wordt nog uitsluitend als woning gebruikt.

In verband met deze gewijzigde omstandigheden verzoeken wij u beleefd de  
bestemming van onze bedrijfswoning te veranderen in bestemming Wonen.

Met het oog op de vrij recente bouw van woningen in het voormalige agrarisch  
gebied achter onze percelen, kan er wellicht ook nagedacht worden over een totale  
visie op onze percelen voor de toekomst.

Wij zijn uiteraard bereid tot een toelichting.

Hoogachtend,

Fam. J. Feitsma.

OP WEG NAAR  
**WAADHOEKE**

Dit is een TITEL



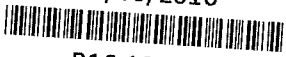


Disclaimer tekst

Vrije tekst regel

Schaal 1:500  
0 5 10 15m

03 Augustus 2016

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Beh. W. Terpstra                                                                  |
| 7500                                                                              |
| 24 AUG. 2016                                                                      |
| 24/08/2016                                                                        |
|  |
| B16.100390                                                                        |

provinsje fryslân  
provincie fryslân

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl  
provincie@fryslan.frl  
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Het Bildt  
T.a.v. dhr. W. Terpstra  
Postbus 34  
9076 ZN SINT ANNAPAROCHIE

Leeuwarden, 23 augustus 2016

Verzonden, 23 AUG. 2016

Ons kenmerk : 01338683  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.frl  
Uw kenmerk : -  
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan St. Annaparochie

Geachte raad,

Op 20 juli 2016 is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan St. Annaparochie ontvangen. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze een zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan.

### Provinciaal belang

De afgelopen jaren is de positie van de detailhandel onder invloed van marktontwikkelingen steeds kwetsbaarder geworden. Er is sprake van zichtbare, toenemende leegstand in winkelgebieden. Om de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van bestaande kernwinkelgebieden te behouden, gelden er beleidsmatig beperkingen voor vestiging van winkels buiten de kernwinkelgebieden. Het is belangrijk dat gemeenten goed afwegen welke consequenties ontwikkelingen hebben voor het kernwinkelgebied en welke verruiming van het winkelareaal nog aanvaardbaar is.

Op grond van artikel 4.4.1 van de Verordening Romte 2014 kan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel. Wel moet dan gemotiveerd worden dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied. Artikel 4.4.2 van de Verordening Romte 2014 biedt mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe detailhandel als onderdeel van een buurtwinkelcentrum of een solitaire kleinschalige winkelvestiging in een woonbuurt of gemengde buurt.

### Zienswijze

In het vooroverlegadvies is u gevraagd nader te overwegen of de geboden ruimte voor perifere detailhandel in het bestemmingsplan nog wenselijk is. Dit gezien de huidige economische

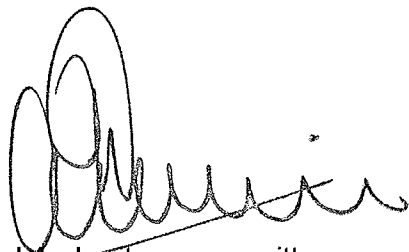
omstandigheden en de ontwikkelingen in de detailhandelssector. Het overlegadvies is door u slechts ter kennisgeving aangenomen.

Wij wijzen erop dat steeds meer gemeenten in Nederland bezig zijn met het sluiten van een Retaildeal. In overleg tussen gemeenten en betrokken (markt)partijen wordt dan een visie en plan van aanpak gemaakt over de toekomst van een winkelgebied of winkelstraat in stad of dorp. In dit licht menen wij dat het belangrijk is dat u als gemeente een bewuste keuze maakt met betrekking tot het perspectief voor de winkels in het centrum, en mede daarop gebaseerd een afweging maakt met betrekking tot de ruimte die nu nog zou moeten worden geboden voor perifere detailhandel in St. Annaparochie.

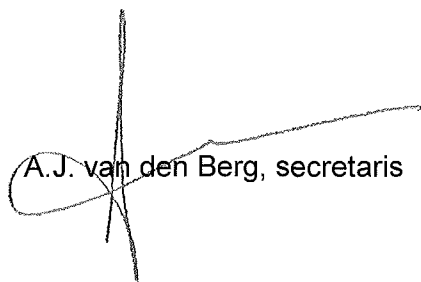
Wij zijn verder van mening dat de mogelijkheid om detailhandel te vestigen binnen de bestemming 'Gemengd' moet worden geschrapt. In het plangebied zijn weliswaar vooralsnog geen percelen met de bestemming 'Gemengd' aanwezig, maar wel kan het perceel Hartman Sannesstraat 8 worden gewijzigd in deze bestemming. Deze locatie sluit niet aan op het kernwinkelgebied. Gezien de forse omvang van de bebouwing kan tevens geen sprake zijn van een solitaire kleinschalige winkelvestiging. Het toestaan van detailhandel op deze plek is in strijd met de Verordening Romte 2014.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



A.J. van den Berg, secretaris

|                          |
|--------------------------|
| Beh.<br>7500/wterps      |
| 31 AUG. 2016             |
| 02/09/2016<br>B16.100403 |

**Wijbenga**  
architecten  
adviseurs

Postadres:  
Oude Oppenhuizerweg 27  
8606 JA Sneek  
T. 0515-425800  
F. 0515-425061  
E. info@wijbengagroep.nl  
wijbengagroep.nl

De Raad van de gemeent  
Postbus 34  
9076 ZN SINT ANNAPAROCHIE

Sneek, 31 augustus 2016

Onze ref. : ALW | sgp  
Projectnr. : S160803  
Betreff : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sint Annaparochie  
Poiesz Supermarkt

Geachte heer, mevrouw,

Namens onze opdrachtgever Poiesz Vastgoed b.v., dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan St. Annaparochie NL.IMRO.0063.0063.StAnna-OM01.

### Zienswijze

We hebben vanmorgen geconstateerd dat er in het nieuwe bestemmingsplan een wijziging m.b.t. de Poiesz Supermarkt is en onderzoeken op dit moment wat dit precies inhoudt.

Ons bezwaar richt zich op dat het vlak bestemd voor de functie supermarkt aanzienlijk is verkleind t.o.v. het geldende bestemmingsplan goedgekeurd op 18 juli 2006. Het geldende bestemmingsplan heeft een vlak van ca. 1600m2 bestemd voor een supermarkt. Terwijl het ontwerpbestemmingsplan maar een vlak heeft gereserveerd voor een supermarkt van ca. 1260 m2.

Ook het aangegeven vlak bestemd voor de supermarkt is te strak om de bebouwing heen geplaatst, hierin is geen ruimte voor mogelijke ontwikkelingen.

### Aanpassing

Gaarne zien wij het ontwerpbestemmingsplan aangepast op de volgend punten:

- 1- Vlakgrootte t.b.v. bestemming supermarkt minimaal 1600 m2 aanhouden;
- 2- Het gehele pand van de huidige supermarkt inclusief van Harenstraat 34 als mogelijke supermarkt markeren. Dit was in het verleden ook als geheel 1 supermarkt.

Vrijdag 2 september a.s. zullen wij onze aanpassing voor bestemmingsplan middels tekeningen toelichten.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Wijbenga architecten & adviseurs b.v.

A. Wijbenga

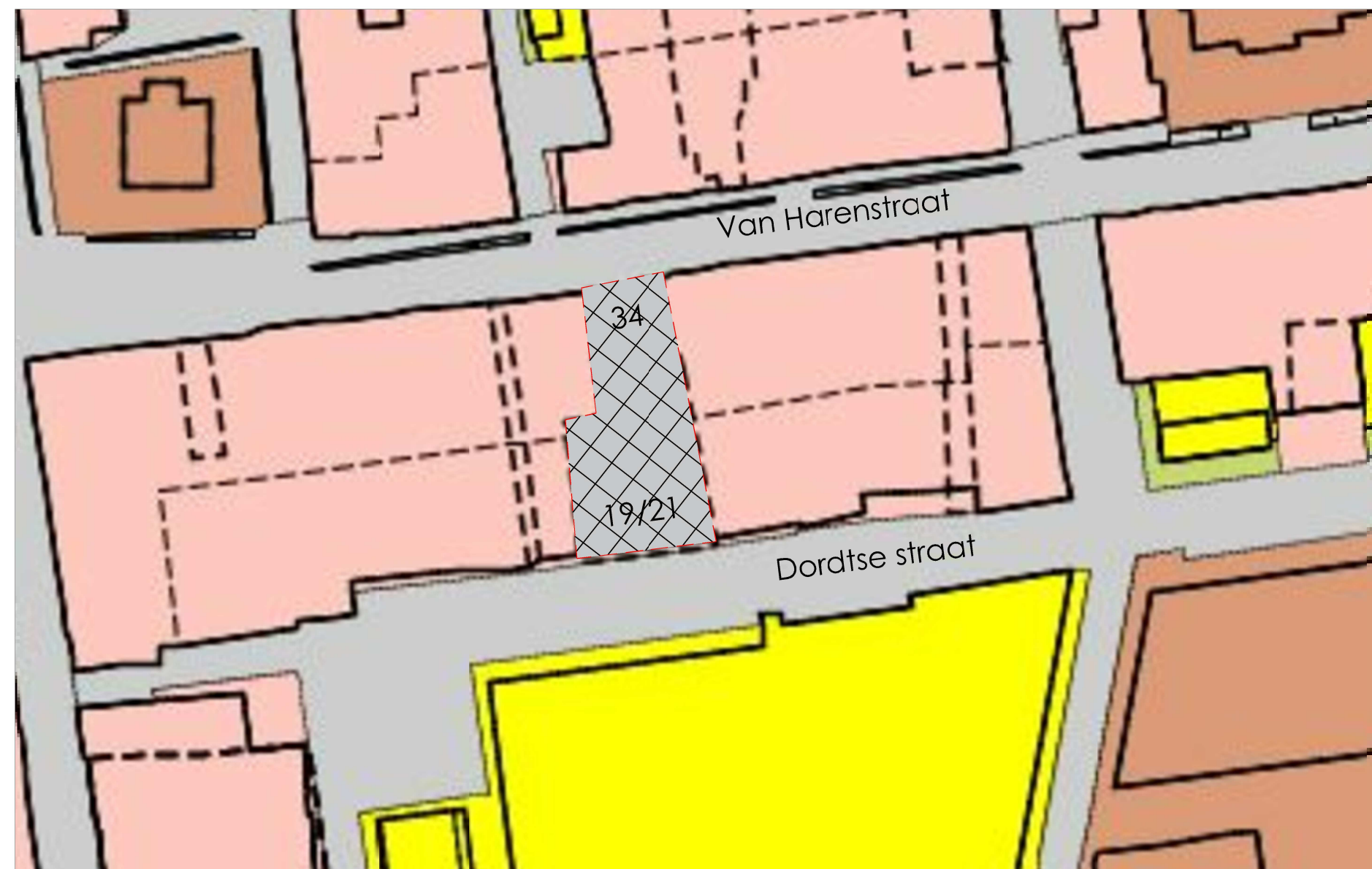
Cc: Poiesz Vastgoed b.v.



Huidig bestemmingsplan 18-07-2006  
Bestemming Supermarkt ca. 1600 m²



Concept bestemmingsplan 09-06-2016  
Bestemming Supermarkt ca. 1260 m²



Voorstel vlak  
Bestemming Supermarkt ca. 1650 m²

## BESLUITBLAD

Besluitnummer: 161007

### BESLUIT:

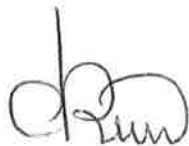
De gemeenteraad van de gemeente het Bildt heeft, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2016, besloten:

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijze conform het standpunt dat is opgenomen in de 'Reactienota Zienswijzen', opgenomen als bijlage 1 bij het raadsvoorstel.
2. Het bestemmingsplan "St.-Annaparochie" bestaande uit verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.StAnna-VA01 en planregels, vergezeld van een toelichting, gewijzigd digitaal en analoog vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

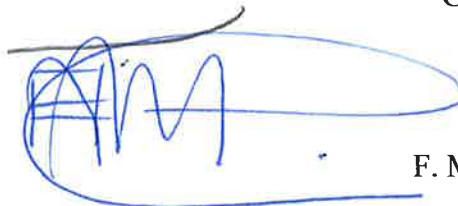
**DATUM:** 27 oktober 2016

**PLAATS:** St.-Annaparochie

Gemeenteraad van de gemeente het Bildt,



G. Krol (voorzitter),



F. Meijerink (griffier).

### BIJLAGEN

1. Aanpassingen regels bestemmingsplan St.-Annaparochie
2. Aanpassingen verbeelding bestemmingsplan St.-Annaparochie

**BIJLAGE 1:**

**AANPASSINGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE**

**Artikel 9 Centrum**

*In artikel 9 ('Centrum'), lid 9.2 (bouwregels), sub 2 (hoofdgebouwen) onder e wordt het volgende toegevoegd:*

*“, dan wel de bestaande (vergunde) goothoogte indien deze meer bedraagt”*

*Artikel 9 lid 9.2 sub 2 onder e luidt dan als volgt:*

*“de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m)” aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande (vergunde) goothoogte indien deze meer bedraagt;”*

**Artikel 14 Maatschappelijk**

*In artikel 14 ('Maatschappelijk'), lid 14.6 (wijzigingsbevoegdheid) sub b onder 4 wordt het volgende toegevoegd:*

*“, met uitzondering van lid 10.6”*

*Artikel 14 lid 14.6 sub b onder 4 luidt dan als volgt:*

*“na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van lid 10.6;”*

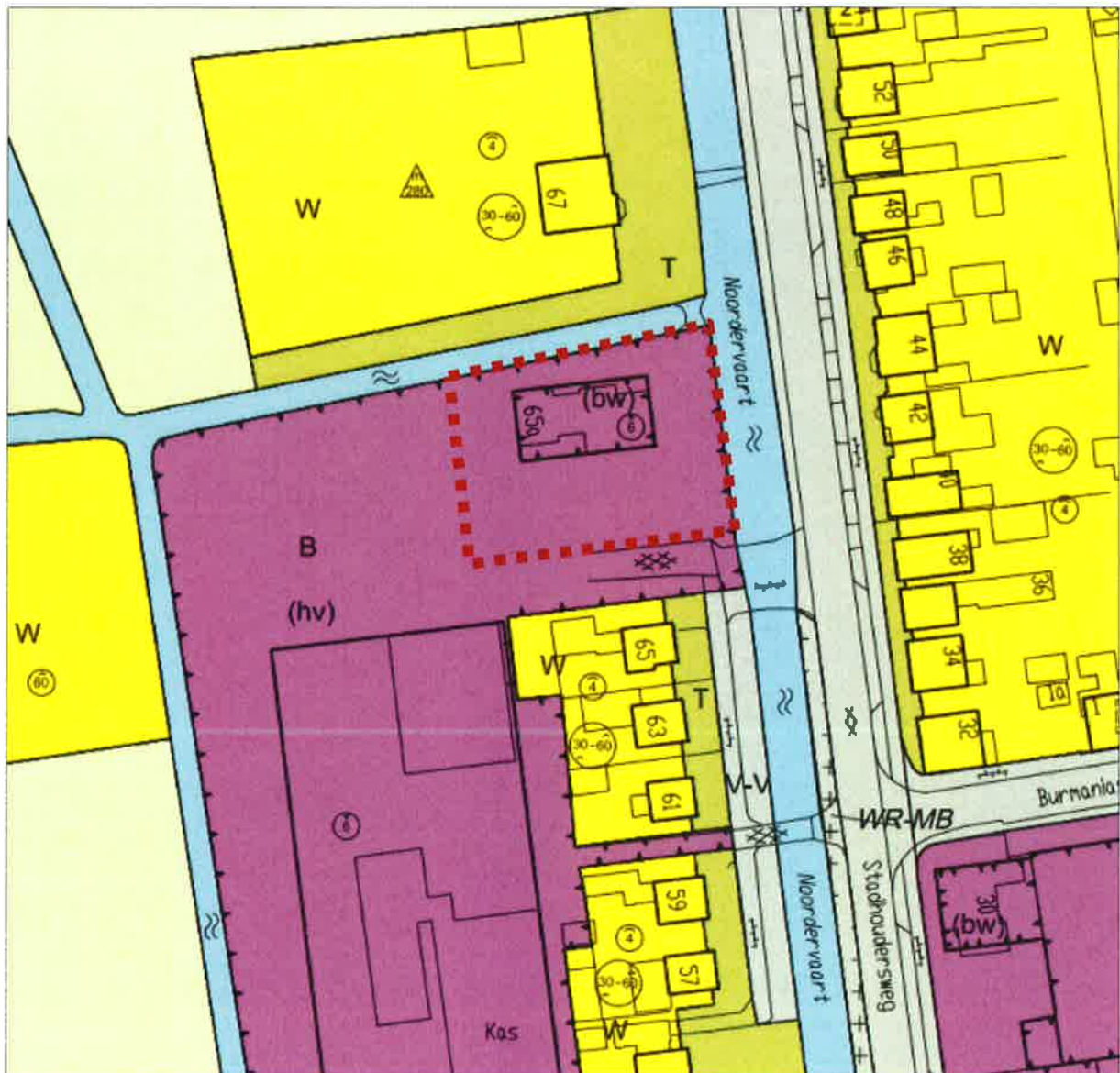
## BIJLAGE 2:

### AANPASSINGEN VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE

- De verbeelding wordt aangepast op de wijze, zoals op navolgende kaartfragmenten binnen de gearceerde omlijning is weergegeven:



Figuur. Vast te stellen bestemmingsplan



Figuur. Ontwerpbestemmingsplan d.d. 09-06-2016