

Beantwoording raadsvragen bestemmingsplan Poiesz De Westereen

1 - Waarom wordt er in het RV geschreven en de nadruk gelegd op dat er: “... na afbraak van de bestaande supermarkt meer ruimte aan de zuidzijde van het terrein ontstaat voor het parkeren”, terwijl het huidige ruimtebeslag voor parkeren meer dan voldoende is ?

Bij de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt is naast het kwalitatief opwaarderen van de winkel zelf ook nagedacht over het opwaarderen van locatie aan de Foarstrjitte waar de supermarkt zich bevindt. In de huidige situatie is de aanblik van het parkeerterrein geen uitnodigende voorgrond die je bij een aantrekkelijke winkellocatie voorstelt. Het is een beeld van een kale parkeerplaats die bovendien zeer krap bemeten is qua parkeervakken en logistiek. Dit is de reden waarom het huidige ruimtebeslag niet “meer dan voldoende” wordt geacht en ruimer dient te worden vormgegeven.

De huidige parkeerplaats telt 60 plekken en nog een aantal plaatsen waar op piekmomenten ook auto's worden geparkeerd. In de nieuwe situatie zijn er 10 parkeerplaatsen meer. De parkeerplaatsen zijn in de nieuwe opzet breder en ook makkelijker bereikbaar. Doordeweeks zijn overal minder parkeerplekken bezet. Bij piekmomenten en rondom feestdagen moet er ook voldoende zijn. Om discussies te voorkomen is er een norm gesteld die courant is bij een supermarkt als deze en die norm hanteren wij.

De nieuwe inrichting van het voorterrein heeft ook ruimte geboden voor meer veiligheid voor het winkelend publiek. Zo is het mogelijk geworden om de parkeer- en looplijnen voor het winkelend publiek en de toegang voor het bevoorradingsverkeer ruimtelijk van elkaar te scheiden.

Verder is van belang dat de ruimte voor de supermarkt een belangrijke rol speelt in de kwaliteit van het straat- en bebouwingsbeeld langs de Foarstrjitte. Ook daarom biedt de vergroting van de voorruimte van de supermarkt voordelen. Zo ontstaat door het plan een voorterrein met een groene context door een bomenrij langs de weg en haaks hierop ter weerszijden van het supermarkterrein een groen kader door verzwaring van de houtsingels die vanuit het buitengebied de weg zullen “raken”.

Het verplaatsen van de supermarkt naar de planlocatie biedt om bovenstaande redenen de mogelijkheid om de gebruiks- en beeldkwaliteit van de nieuwe supermarkt aan de Foarstrjitte in De Westereen te realiseren.

*2 – Uit het distributie planologisch onderzoek blijkt: “dat bij een verdere toename van het aanbod zal de sector echter onder druk kunnen komen te staan, maar dat is nu nog moeilijk in te schatten door allerlei ontwikkelingen.
- Van welke ontwikkelingen is hier sprake ?*

De ontwikkelingen waarvan hier sprake is, betreffen de factoren die de parameters waar het DPO van uit gaat, minder absoluut maken, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van de kostenstructuur en de vloerproductiviteit die zoals het DPO beschrijft voor de Poiesz anders is, zoals in het DPO ook wordt vermeld:

“Wat we hiervoor vermelden over discounters ten aanzien van de vloerproductiviteit gaat ook op voor Poiesz; met hun eigen panden kennen ze eveneens een andere kostenopbouw. Met zowel een discounter als Poiesz in het dorp zal in de praktijk de vloerproductiviteit lager kunnen liggen dan de norm”.

Maar ook buiten de parameters van het DPO zijn er ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de aantrekkingskracht van de supermarkt, die van te voren moeilijk zijn in te schatten. Een andere ontwikkeling is bijvoorbeeld ook het effect van de nabijheid van de Centrale As waarvan het effect nog niet is uitgekristalliseerd.

Met andere woorden: Het DPO geeft een indicatie en is in haar berekeningen niet absoluut. Het bovenstaande maakt duidelijk dat het DPO als autonoom stuk dan ook niet geschikt is als toetsingskader maar als één van de indicatoren van detailhandelsbeleid moet worden gezien. Daarin wordt naar meer indicatoren gekeken en daarin wordt het DPO nader geduid en de relatie van het DPO tot de andere indicatoren beschreven.

3 - Uit onderzoeksrapport van Broekhuis en Gier :

“Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken van ondernemers voor nieuwvestiging of uitbreiding. Het gaat dan met name om verzoeken vanuit de wereld van de supermarkten. De gemeente beschikt niet over een actuele detailhandelsvisie om als toetsingskader voor dergelijke initiatieven te kunnen benutten. Met name om deze reden is nu de vraag gesteld hoe de distributieplanologische situatie in de drie kernen is; ofwel hoe verhouden vraag en aanbod zich tot elkaar en is er nog wel of niet ruimte in de markt aanwezig voor uitbreiding in de dagelijkse sector.”

- Klopt het dat, omdat de gemeente geen detailhandelsvisie heeft, er geen bedrijven kunnen worden geweigerd ?

Het ontbreken van een actuele detailhandelsvisie wil niet zeggen dat een toetsingskader ontbreekt voor planinitiatieven zoals van supermarkten. Vigerende bestemmingsplannen en de mogelijkheden die er wettelijk zijn om bestemmingsplannen via een te volgen procedure te herzien vormen het kader om het al dan niet ontwikkelen van bedrijvigheid af te wegen.

Aan de andere kant is het wel hebben van een detailhandelbeleidsplan ook niet bepalend of nieuwvestiging van een supermarkt kan worden bevorderd of gekeerd. Detailhandelsbeleid is meer gericht op reguleren. Het gaat dan ook om andere zaken zoals locatiekeuzes etc.

- Hoeveel en welke ondernemers hebben een verzoek gedaan ?

Voor de supermarktbranche zijn er continu ontwikkelingen op en rond de bestaande detailhandellocaties in Dantumadiel, waar m.b.t. de planologie een bestemmingsplan- of vergunningentrajec voor wordt doorlopen. Uit de vraag wordt niet duidelijk in welke breedte het begrip “ondernemen” moet worden opgevat en hoe de vraag de inhoud van het bestemmingsplan kan verhelderen

In brede zin deze vraag opvattend moet gesteld worden dat in het korte tijdsbestek dat beschikbaar is voor de beantwoording van deze raadvragen, het niet mogelijk is deze vraag te beantwoorden, ook al wordt “ondernemer” beperkt tot de ondernemers die een verzoek hebben gedaan inzake een supermarktlocatie in Dantumadiel.

Indien bovenstaande beantwoording onvoldoende wordt geacht, is kan dit alsnog gebeuren, maar alleen als deze vraag wordt gepreciseerd.

4 – Blz. 15 Hoofdstuk 3 “Beleidskader”

Hier is sprake van een ‘Ladder voor duurzame ontwikkeling’.

Bij 3.1.3 gaat dit verder en op het einde van dit hoofdstukje bij ‘Toetsing’ wordt geconcludeerd dat ‘nadere motivatie’ niet nodig zou zijn.

- Graag ontvangen wij uitgebreid antwoord op de vraag waarom dit volgens u niet nodig is.

- Tevens graag duidelijke uitleg over en duiding van de bewering dat de genoemde ondergrens van 500 hier niet wordt overschreden.

- Op welke jurisprudentie is dit volgens u gebaseerd en kunt u aangeven waar dit dan precies in die bewuste jurisprudentie staat genoemd ?

De paragraaf met betrekking tot de Ladder voor duurzame ontwikkeling is uitgebreid door een verdere uiteenzetting over dit onderwerp. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de nu aanwezige paragraaf worden vervangen door bijgaande tekst die antwoord geeft op bovenstaande drie vragen m.b.t. de Ladder:

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.

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. Lig de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Afweging

1. Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'detailhandel'. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van detailhandel als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat een stedelijke voorziening in de vorm van een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m² niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto oppervlakte groter dan 500 m² wordt deze ontwikkeling in beginsel wel als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Het planvoornemen bestaat uit de nieuwbouw van een supermarkt van circa 1.450 m² bvo. De bestaande supermarkt heeft een oppervlakte van circa 995 m² bvo. De toename van de bebouwing vanwege het planvoornemen is dan ook circa 455 m². Daarnaast wordt het bijbehorende parkeerterrein opnieuw ingericht. Met het laatste wordt duidelijk dat het bestemmingsplan eventueel een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voor een goede afweging is daarom de tweede trede van de ladder beoordeeld.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

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.

Het geldend bestemmingsplan 'De Westereen – kom' biedt in de huidige situatie de mogelijkheid (bouwvlak) voor het bouwen van circa 1.200 m² aan gebouwen ten behoeve van de detailhandelsfunctie (waaronder een supermarkt). Het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dantumadiel'

dat op de noordzijde van het plangebied van toepassing is, biedt geen mogelijkheden voor (agrarische) bebouwing.

In het voorliggend bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van circa 1.700 m². In de regels van voorliggend bestemmingsplan is echter opgenomen dat maximaal 1.450 m² bvo gebouwd en gebruikt mag worden ten behoeve van de supermarkt¹. Het planologisch ruimtebeslag neemt toe met circa 250 m² en blijft daarmee onder de 500 m² zoals beschreven bij trede 1. Door uitsluitend een supermarkt mogelijk te maken voorziet voorliggend plan daarnaast in een inperking van de mogelijk te vestigen detailhandelsfuncties. Alsdan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen.

3. Ruimtelijk verzorgingsgebied / 4. Behoeftte voorgenomen ontwikkeling

Hoewel de Ladder in principe niet van toepassing is, zo blijkt uit voorgaande trede, dient de behoefte aan de mogelijk gemaakt ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan wel te worden aangetoond (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Met de nieuwe supermarkt is geen sprake van een toevoeging van de detailhandelsfunctie in het gebied maar van een verplaatsing. Het winkelaanbod (aantal winkels) blijft hetzelfde. Daarnaast blijft ook het klantenbestand van de nieuwe supermarkt hetzelfde als het klantenbestand van de huidige supermarkt. De supermarkt heeft met name een lokaal verzorgende functie. Het klantenbestand bestaat uit dorpsbewoners en inwoners uit omliggende kleine dorpen waar geen supermarkten aanwezig zijn. Initiatiefnemers beschikken over een groot aantal supermarkten in de provincie Fryslân en omgeving. Meerdere vestigingen zijn inmiddels omgebouwd naar de nieuwe winkelformule. Hieruit blijkt dat het vergroten van de winkelvloeroppervlakte niet zo zeer tot een groter klantenbestand van de supermarkt leidt, maar dat dit juist een hogere gemiddelde besteding vanwege een groter en veelzijdiger aanbod van producten te weeg brengt. De verplaatsing heeft dan ook geen gevolgen voor het klantenbestand van de op korte afstand gevestigde andere detailhandelsfuncties. Door een inperking van gebruiksregels is het daarnaast niet mogelijk dat andere vormen van detailhandel, anders dan een supermarkt, zich op deze locatie kunnen vestigen. De nieuwbouw van de supermarkt leidt dan 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.

5 - Blz. 17 van het bestemmingsplan, onderaan:

Hier wordt de conclusie getrokken dat er sprake is van 'perifere detailhandel'.

- Hoezo komt u tot deze conclusie ?

- Wat is volgens u de definitie van 'perifere detailhandel' ?

- Stemt dat overeen met (gewone) detailhandel zoals een supermarkt ?

De term "perifere detailhandel" wordt gedefinieerd in de volgende paragraaf van de Verordening Romte van de provincie Fryslân. Supermarkten worden onder deze term gevat:

Artikel 1.72 Perifere detailhandel: _

detailhandel die wat betreft volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;
- detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires, en supermarkten;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

De Verordening Romte past het begrip perifere detailhandel in Artikel 4. onder Detailhandel toe als volgt:

“Detailhandel”

“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”.

Op grond van de definitie is op de planlocatie sprake van perifere detailhandel. Het is een detailhandelslocatie buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend.

6 – Blz. 19 van het bestemmingsplan, hier staat een passage over de welstandscommissie en dat die niet akkoord gaat met dit plan. Vervolgens wordt er geschreven dat dit is aangepast en dat de bezwaren vanuit Welstand voldoende ondervangen zijn.

- Wat is er precies aangepast ?

- Is er opnieuw een welstandsadvies gevraagd?

- Zo ja, waar is dit advies/rapport ? en zo nee, had dit niet gemoeten en waarom niet ?

Er is in het kader van vooroverleg contact geweest met Welstand voor advies om samen met andere ruimtelijke en functionele visies richting te geven aan het planontwikkeling.

- In de ontwerpfase van het plan heeft Welstand met name benadrukt dat de planlocatie in het ontwerp zowel t.a.v. het gebouw als de omgevingsinrichting meer de richting van het landschap moest overnemen. Dit welstandsadvies in de vooroverlegfase heeft er aan bijgedragen dat deze landschappelijke kwaliteit tot uitdrukking is gebracht in het omgevingsplan, met name in de vormgeving van het parkeerterrein
- Er is meerdere keren, minimaal 2 keer, op bovengenoemde wijze contact geweest met Welstand.

De rapportages van welstand hebben plaatsgevonden in het kader van de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan en hebben mede het ontwerp aangestuurd. Het definitieve standpunt van Welstand, het reguliere welstandsadvies komt eerst aan de orde in de fase van vergunningverlening voor het plan.

7 – In het verleden zijn er verschillende plannen van burgers afgewezen omdat de ze plannen niet zouden passen binnen de bestaande bestemmingsplannen.

- Kunt u ons informeren over hoe vaak dit de afgelopen vijf jaren is gebeurd ?

Een antwoord op deze vraag vergt een uitgebreide inventarisatie. Gezien de algemeenheid van deze vraag en het specifieke karakter van het onderhavige bestemmingsplan is een inventarisatie op een later tijdstip en op basis van een nader omschreven noodzaak een mogelijkheid om een antwoord op deze vraag te genereren. Voor deze inventarisatie zal geput moeten worden uit de gegevens van het KKC, Fergunnings en Romte.

Het is wellicht meer efficiënt qua tijd dat door ons wordt gereageerd op concrete voorbeelden van plannen die u bedoelt.

8 – Als we dit Raadsvoorstel tot (ingrijpende) aanpassing van het bestemmingsplan goedkeuren,

- zetten we dan ‘de deur niet open’ voor een ongebreidelde en ongewenste ontwikkeling van het buitengebied ?

- Hoe denkt het College dat we als gemeente kunnen voorkomen dat dit in de (nabije) toekomst gebeurt ?

De bestemmingsplannen vormen de basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente. Daarnaast geeft het gemeentelijke beleid zoals de raadsprogramma's richting aan nieuwe ontwikkelingen die soms spanning geven met de bestaande bestemmingen.

Bestemmingsplanwijzigingen kunnen daar het gevolg van zijn. Deze van de reguliere bestemmingen afwijkende plannen worden, voordat zij vastgesteld en van kracht kunnen worden, getoetst aan ook andere regelgeving zoals bijvoorbeeld het provinciale beleid. Op deze manier wordt "ongebreideldheid" buiten de deur gehouden en vinden de planologische ontwikkelingen binnen kaders plaats.

9 – In de reactienota, blz. 3 ad1 staat:

"Winkelformules van supermarkten dienen ten gevolge van veranderend vraag van de consument aangepast te worden"

- Van wie 'moet' dit ?

- Is dit gemeentebestuur ?

- Indien dit geen beleid is, waar is dit dan op gebaseerd ?

Winkelformules gaan, willen ze kunnen blijven bestaan, wat hun ontwikkeling betreft met hun tijd mee en beleidsmatig wordt dit ondersteund door de doelstellingen in raadsprogramma's en coalitie-doelen.

10 - In de reactienota, blz. 8, in de reactie op het bezwaar van Dhr. Schaafsma over de verstening en de aantasting van de singels staat: *"Overigens ligt de locatie van de supermarkt op een plaats waar zowel westelijk als oostelijk van de planlocatie al buiten het lint bebouwingsinvloed op het noordelijk singellandschap aanwezig is in de vorm van de bebouwing aan de Miedloane en de bebouwde diepe achtertuinen van de lintbebouwing ten oosten van de planlocatie"*.

Hier wordt een nieuw te bouwen construct van bijna 50 meter lengte en een hoogte van welhaast 8 tot 10 meter (t.ov. het maaiveld) gelijkgesteld aan de reeds bestaande bebouwing van woningen en tuinschuurtjes.

- Bent u van mening dat deze vergelijking juist is ? en waarom ?

In bovenstaande reactie wordt geen vergelijking getrokken, maar aangegeven dat de bebouwingsinvloed op het noordelijk weidelandschap op meer plaatsen dan alleen op de planlocatie aanwezig is en niet zo beperkt is als de indiener van de zienswijze aangeeft.

Zoals al blijkt in de huidige situatie aan de Foarstrjitte kan de woonbestemming van de diepe kavels leiden tot "verstening" van de zone achter de eigenlijke hoofdgebouwen. Aan de andere kant worden de agrarische percelen ten noorden van de planlocatie (nog) omgeven door houtsingels waardoor het landschap aldaar eerder besloten kan worden genoemd dan zoals de indiener van de zienswijze stelt "weids". Door deze landschappelijke situatie is de invloed van de bebouwing op het landschap zowel vanuit de woonpercelen langs de Foarstrjitte als vanuit de bestaande en nieuwe situatie op de planlocatie vanwege de aanwezigheid van de houtsingels relatief beperkt.

Het beeld vanuit het buitengebied op het dorp (Foarstrjitte en Miedloane) wordt in belangrijke mate door de aanwezige houtsingels bepaald. Deze zorgen er voor dat de dorpsrand, hoe veranderlijk die ook zal zijn qua invulling in de loop der tijd, niet versteend over zal komen op het noordelijke weidelandschap. Het handhaven en ontwikkelen van de singels is hier dan ook van groot belang. Daarom is er in het plan ook veel aandacht voor singelbeplanting in het inrichtingsplan

Reactie op amendement

Ondergetekende stelt voor:

Het raadsvoorstel op bladzijde 3 de volgende tekstregels te laten vervallen :

- Dat de term 'kernwinkelgebied' in het bestemmingsplan zal worden vervangen door de term 'perifere detailhandel' en de tekstregel daar direct onder 'dit geen verdere gevolgen heeft voor de inhoud van het bestemmingsplan'.

Toelichting:

M.b.t. perifere detailhandel;

We hebben het hier over een supermarkt.

De term perifere detailhandel wordt hierdoor totaal irrelevant.

Supermarkten vallen immers per definitie niet onder perifere detailhandel.

Onder perifere detailhandel zou de eventuele vestiging van woonboulevards, bouwmarkten, tuincentra, autobedrijven, caravans, keuken- en sanitairbedrijven e.d. ook worden toegestaan. Bij het staken van supermarktactiviteiten zou de weg hiervoor wel vrij worden gemaakt. Het gebied kan beter kunnen worden ingericht voor woningbouw passend in de huidige bestaande situatie binnen de dorpskern en expliciet niet voor perifere detailhandel.

In de zienswijze-periode is gewezen op de kennelijke verschrijving inhoudende de ligging van de supermarkt in het "kernwinkelgebied". In de reactienota is voorgesteld de term te vervangen door de qua locatie juiste omschrijving van de supermarkt met term "perifere detailhandel".

In De Verordening Romte is aangegeven dat de term "perifere detailhandel van toepassing is op de supermarkt van de planlocatie:

Artikel 1.72 Perifere detailhandel: _

detailhandel die wat betreft volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- *detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;*
- *detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires, en supermarkten;*
- *detailhandel als ongeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen*

De Verordening Romte past het begrip perifere detailhandel in Artikel 4. onder Detailhandel toe als volgt:

"Detailhandel"

"1. Onverminderd de mogelijkheden voor ongeschikte 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".

Op grond van de definitie is op de planlocatie sprake van perifere detailhandel. Het is een detailhandelslocatie buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend.

De huidige bestemming is Detailhandel en ter plekke is dus gezien de aanwezigheid van de supermarkt sprake van perifere detailhandel. Het amendement bepleit woningbouw op de planlocatie. De eigenaar van het perceel heeft geen plannen ingediend voor woningbouw. Hij wil de huidige bestemming, om redenen die het ontwerp-bestemmingsplan uitvoerig aangeeft, kwalitatief opwaarderen. Gezien het beleid vervat in de raadsprogramma's en het coalitie-ackoord, is het plan daarom een goede ruimtelijke ontwikkeling op deze plaats.

(Ook in historisch perspectief is het aanbevelingswaardig om vooral ook vormen bedrijvigheid langs de Foarstrjitte te behouden en hier niet te focussen op woningbouw, aangezien De Westereen bekend stond om de aanwezigheid van winkels en andere bedrijven langs deze oude straat).