

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' heeft in de periode vanaf 9 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ruim 1.000 pandeigenaren zijn middels een brief geïnformeerd over de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende de ter inzage periode zijn 25 reacties ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de inspraak samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Inspraakreactie 1

Bewoner van Achter de Hoven te Leeuwarden

U bent van plan om Achter de Hoven perceel 18415 (tegenover ons appartementencomplex De Hovenier) te Leeuwarden, mee te werken aan de bouw van 11 etagewoningen in 3 bouwlagen met parkeren in de begane grondlaag. Tegen dit voorgenomen bouwplan heb ik om meerdere redenen bezwaar. Door de bestemming van dit perceel te wijzigen van 'kantoor' naar 'wonen - woongebouw' loopt uw college met het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' vooruit op een voorgenomen bouwplan waarover nog geen besluit is genomen.

Reactie:

Op het voormalig kantorencomplex (Gardeniersweg 1 t/m 55 en Achter de Hoven 12 en 14) zijn drie kantoorgebouwen getransformeerd naar wonen. Voor de transformatie van deze voormalige kantoorgebouwen naar wonen is een omgevingsvergunning verleend. De onbenutte plancapaciteit 'kantoren' wordt geschrapt door de bestemming te wijzigen naar 'wonen - woongebouw'. Per abuis heeft het aangrenzende perceel 18415 in het voorontwerpbestemmingsplan ook een bestemming 'wonen - woongebouw' gekregen. Dit had niet gemoeten omdat destijds nog geen omgevingsvergunning was verleend voor de bouw van een woongebouw. Inmiddels is wel een omgevingsvergunning voor de bouw van een woongebouw op deze locatie onherroepelijk in werking getreden. In het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' zal het perceel 18415 dan ook niet buiten beschouwing worden gelaten, omdat hier inmiddels een omgevingsvergunning voor de bouw van een woongebouw is verleend. Uw inspraakreactie geeft daarom geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreactie 2

Eigenaar van een pand aan de Oldegalilieën te Leeuwarden

Al meer dan 50 jaar zit de bestemming detailhandel op mijn pand/woning, deze functie wil ik graag op het pand houden. Meer dan 20 jaar hebben wij zaken gedaan vanuit onze winkel.

Reactie:

Uw pand heeft in het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet' een bestemming 'wonen' en een functieaanduiding 'gemengd'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' is detailhandel en dienstverlening toegestaan. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren'

voorziet in het aanpassen van de functieaanduiding. Hiermee wordt de onbenutte plancapaciteit detailhandel wegbestemd. Dienstverlening blijft toegestaan.

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit detailhandel wordt hier geschrapt, omdat het pand niet is gesitueerd in een kernwinkelgebied. Door deze onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat ruimte voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen in ontwikkelingsgebieden én wordt de restcapaciteit geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

De plancapaciteit detailhandel zal voor dit pand niet worden geschrapt, indien u kunt aantonen dat op korte termijn (uiterlijk totdat de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is verstreken) een winkel in het pand wordt gevestigd. Indien op de lange termijn de concrete vraag zich voordoet om in dit pand een winkel te vestigen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien uw plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie 3

Eigenaar van pand aan de Beijerstraat te Leeuwarden

- *De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, waarmee de functieaanduiding detailhandel vervalt, leidt tot (o.a. economische) schade. Ik licht mijn zienswijze toe in onderstaande twee punten.*
- *Hoofduitgangspunt is de waardevermindering van het pand aan Beijerstraat. Op dit moment biedt mijn pand aan de Beijerstraat de mogelijkheid om detailhandel te voeren op de eerste bouwlaag. Gezien de Beijerstraat zowel een aanlooproute naar het centrum is, als een veelgebruikte toegangsweg voor woon-werkverkeer (fietsend, lopend), is detailhandel zeer waarschijnlijk lucratief. Bij de waardebepaling door kopers van het pand is rekening gehouden met de mogelijkheid van een detailhandelfunctie, tevens voor toekomstige eigenaren. Bekendmaking van het voorontwerp (08-07-2020) lag na de datum van aankoop (01-08-2019). Dit toont aan dat er geen kennis kon zijn van voorgenomen wijzigingen in het bestemmingsplan tijdens de aankoop.*
- *Daarnaast is mijn pand aan de Beijerstraat een rijksmonument. (<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/436918>). Het pand is van algemeen belang vanwege o.a. "de functie van winkel-woonhuis". Deze functie zal vervallen door de beoogde wijziging. Mocht een huidige of toekomstige eigenaar deze functie naar ere willen herstellen door van de functieaanduiding detailhandel gebruik te maken, dan is dat niet meer mogelijk. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt lijkt mij dit niet wenselijk.*

Reactie:

Uw pand heeft in het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Binnenstad' een bestemming 'Wonen' en een functieaanduiding 'detailhandel'. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet in het schrappen van de functieaanduiding 'detailhandel'. Hiermee wordt de onbenutte plancapaciteit detailhandel wegbestemd.

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit detailhandel wordt hier geschrapt, omdat het pand niet is gesitueerd in een kernwinkelgebied. In de Beijerstraat is uw pand het enige pand waar het bestemmingsplan 'Binnenstad' detailhandel bij recht toestaat. Door onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat ruimte voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen in ontwikkelingsgebieden én wordt de restcapaciteit sterker geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

De plancapaciteit detailhandel zal voor dit pand niet worden geschrapt, indien u kunt aantonen dat op korte termijn (uiterlijk totdat de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is verstreken) een winkel in het pand wordt gevestigd. Indien op de langere termijn de concrete vraag zich voordoet om in dit pand een winkel te vestigen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien uw plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het schrappen van de detailhandelsfunctie doet geen afbreuk van de cultuurhistorische waarden van het pand. Het pand heeft in de huidige situatie ook geen winkelfunctie. Het aanpassen van de huidige voorgevel is een omgevingsvergunningsplichtige activiteit. De voorgeveluistraling is hiermee gewaarborgd.

U heeft de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen als het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

Inspraakreactie 4

Eigenaar van een pand in de Breedstraat te Leeuwarden

Ons pand wordt verhuurd als bovenwoning met bedrijfsruimte op de begane grond. Sinds 1 april 2017 wordt de bedrijfsruimte verhuurd aan een dienstverlenend bedrijf (reparatie, onderhoud en begeleiding van computers etc.). Wij willen de bestemming die nu op het betreffende pand zit continueren, en de mogelijkheid voor detailhandel open houden. Wij verzoeken u derhalve de bestaande bestemming te handhaven, en op dit adres géén plancapaciteit te schrappen.

Reactie:

Uw pand heeft in het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Binnenstad' een bestemming 'Gemengd - Wonen' en een functieaanduiding 'detailhandel' en een functieaanduiding 'gemengd'. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet in het schrappen van de functieaanduiding 'detailhandel'. Hiermee wordt de onbenutte plancapaciteit detailhandel wegbestemd. Dienstverlening blijft in de toekomstige situatie toegestaan, omdat de functieaanduiding 'gemengd' niet wordt wegbestemd.

Uw inspraakreactie vormt geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit detailhandel wordt op dit pand wegbestemd, omdat het pand geen onderdeel uitmaakt van een kernwinkelgebied. Door onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat ontwikkelingsruimte voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen in ontwikkelingsgebieden én wordt de restcapaciteit sterker geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

De plancapaciteit detailhandel zal voor dit pand niet worden geschrapt, indien u kunt aantonen dat op korte termijn (uiterlijk totdat de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is verstreken) een winkel in het pand wordt gevestigd. Indien op de langere termijn de concrete vraag zich voordoet om in dit pand een winkel te vestigen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien uw plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie 5

Eigenaar van een pand in de Carel van Manderstraat te Leeuwarden

De huidige bestemming staat detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en wonen toe. Thans is het zelfstandige gebouw, met een eigen entree aan de Carel van Manderstraat, verhuurd aan een thuiszorgorganisatie. Voorheen heb ik het ook als winkel verhuurd. Ik wil alle genoemde gebruiksmogelijkheden behouden waaronder zeker ook het huidige gebruik. Ik kan alleen instemmen met het schrappen van de huidige bestemmingsmogelijkheden (detailhandel) indien de gemeente toestemming verleent om in de Carel van Manderstraat 14B een zelfstandige woning te realiseren.

Reactie:

Uw pand betreft een aanbouw achter een gesplitste boven- en onderwoning. De aanbouw heeft de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2' staat detailhandel en dienstverlening toe in de aanbouw. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet in het schrappen van de functieaanduiding 'detailhandel'. Hiermee wordt de onbenutte plancapaciteit detailhandel wegbestemd.

Uw inspraakreactie vormt geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit detailhandel wordt op dit pand wegbestemd, omdat het pand geen onderdeel uitmaakt van een kernwinkelgebied. Door onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat ontwikkelingsruimte voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen in ontwikkelingsgebieden én wordt de restcapaciteit sterker geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

De bestemming 'Wonen' staat geen zelfstandige wooneenheid toe in de aanbouw. Wel mag een woonruimte in de aanbouw worden gerealiseerd, mits deze ruimte onderdeel uitmaakt van de reeds bestaande woning(en) aan de Nieuwe Schrans. De realisatie van een zelfstandige wooneenheid in de aanbouw is in strijd met het huidige woonbeleid, omdat de aanbouw kleiner is dan 65 m².

In de aanbouw is tegenwoordig een dienstverlenend bedrijf gevestigd. Dienstverlening blijft in de toekomstige situatie toegestaan. Indien op de lange termijn de concrete vraag zich voordoet om in de aanbouw een winkel in plaats van een dienstverlenend bedrijf te vestigen dan is het mogelijk om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, indien dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie 6

Grondeigenaar van een perceel aan de Coronaweg te Leeuwarden

- A. *Cliënte kan zich niet vinden in uw voornemen met betrekking tot haar perceel aan de Coronaweg, kadastraal bekend onder de aanduiding Leeuwarden sectie K nummer 6662, in de Hemrik. Met het voorontwerpbestemmingsplan beoogt u een horecabedrijf categorie 2 op dit perceel uit te sluiten.*

Cliënte heeft dit perceel destijds van uw gemeente gekocht, met het oog op de vestiging van een fastfoodrestaurant en heeft aan uw gemeente daarvoor een bedrag betaald, dat in verhouding staat tot die ontwikkelingsmogelijkheid. Tevens heeft cliënte bij aankoop afgezien van de mogelijkheid om ter plaatse bedrijvigheid met woningen te realiseren. Zij heeft daarnaast fors bijgedragen aan het realiseren van een afslag vanaf de Aldlansdyk/Planetenlaan, ten behoeve van zowel de Peugeotgarage aan de Coronaweg als deze horecabestemming.

Tot op heden is de horecabestemming niet gerealiseerd, cliënte is echter nog altijd voornemens tot realisatie van deze bestemming over te gaan en onderneemt daartoe ook concrete stappen. Het feit dat realisatie van deze bestemming nog niet is gelukt, is gelegen in het feit dat de geïnteresseerde voor het perceel (Burger King) destijds ter plaatse een drive-inversie van de Burger King wilde realiseren, mits ook in de binnenstad van Leeuwarden een Burger King zou kunnen worden gerealiseerd. Uw gemeente heeft dat

laatste verhinderd, waardoor ook de drive-inversie aan de Coronaweg op losse schroeven is komen te staan.

Dit neemt niet weg dat ter plaatse van het perceel van cliënte nog steeds een (drive-in) fastfoodrestaurant en/ of andersoortige horecavoorziening kan en mag worden gerealiseerd en dat cliënte daartoe ook nog steeds inspanningen verricht en zal blijven verrichten. Het feit dat u een nieuwe mogelijkheid voor een fastfoodrestaurant heeft gerealiseerd op het WTC-terrein, doet daar niet aan af. Dit betreft een geheel andere hoek van de stad, die niet van invloed is op het marktpotentieel dat bedrijventerrein De Hemrik en omgeving biedt voor een dergelijke voorziening of andersoortige horecavoorzieningen. De ontwikkeling van het WTC-terrein tot leisurepark creëert immers een nieuwe markt voor een dergelijk horecabedrijf. U motiveert in het geheel niet waarom de horecabestemming aan de Coronaweg zou moeten worden verwijderd, vanuit ruimtelijk oogpunt. Cliënte verzoekt u daarom het voorontwerp op dit onderdeel niet ten uitvoer te brengen en aldus de betreffende planregel te schrappen uit het voorontwerp. Zodra de gelegenheid ontstaat om hierover in te spreken bij de gemeenteraad, wil cliënte van die gelegenheid gebruik maken.

Reactie:

In het vigerende bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik' heeft het betreffende perceel een bestemming 'Bedrijventerrein - 3' en functieaanduiding 'horeca categorie 2'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca categorie 2' is een horecabedrijf in categorie 2 (bijv. fastfoodrestaurant) toegestaan met een maximale bruto vloeroppervlak van 550 m².

In 2012-2013 heeft uw cliënt dit perceel van de gemeente gekocht. In 2013 heeft het perceel een functieaanduiding 'horecabedrijf categorie 2' gekregen. De gemeente heeft hiermee voldaan aan haar verplichting om het planologisch regime aan te passen, in die zin dat de ontwikkeling van een fastfoodrestaurant mogelijk is gemaakt.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in het schrappen van de functieaanduiding 'horecabedrijf categorie 2), omdat deze onbenutte plancapaciteit de ontwikkelingsruimte van nieuwe initiatieven belemmert. Uit de ladderonderbouwing voor WTC blijkt dat de markt voor grootschalige horeca (>250 m²) in de fastfoodservice is verzadigd. Een fastfoodrestaurant heeft een verzorgingsgebied van 10 kilometer. De onbenutte plancapaciteit op het perceel langs de Coronaweg belemmert wel degelijk de ontwikkelingsruimte voor nieuwe kansrijke initiatieven binnen de gehele stad.

Inmiddels is een concreet initiatief ingediend om de plancapaciteit voor horeca op dit perceel te benutten. Derhalve vormt uw inspraakreactie aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De plancapaciteit voor horeca zal op dit perceel niet worden geschrapt.

Inspiraakreactie 7

Rechthebbende ten aanzien van de opstallen van een supermarkt aan de Emmakade te Leeuwarden

- A. Cliënte is rechthebbende ten aanzien van de opstallen aan de Emmakade te Leeuwarden. De gronden op de begane grond zijn verhuurd en daar is momenteel een Albert Heijn gevestigd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zoals opgenomen in het voorontwerp gaan er ter plaatse bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor detailhandel en een supermarkt verloren. Cliënte is niet gebleken van een ruimtelijk relevante reden om de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden alhier deels te schrappen. Cliënte wenst die mogelijkheden te behouden, om hier op korte termijn gebruik van te kunnen maken. Cliënte verzoekt uw college derhalve om het bestemmingsplan wat betreft de locatie Emmakade 168 te Leeuwarden niet vast te stellen.

Reactie:

In het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet' heeft uw perceel de bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'supermarkt'. Het bouwvlak is in de huidige situatie circa 59 meter breed en 63 meter lang. De supermarkt is circa 59 meter breed en 59 meter lang. Aan de voorzijde wordt het bouwvlak over een lengte van 59 meter breed en 4 meter diep niet benut.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet niet in het beperken van de gebruiksmogelijkheden. De bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding 'supermarkt' worden niet gewijzigd. De bebouwingsmogelijkheden worden wel beperkt. Het bouwvlak wordt, conform de contour van de huidige bebouwing, circa 59 meter breed en 59 meter lang. Hiermee wordt 236 m² (59 m * 4 m) aan onbenutte plancapaciteit voor supermarkten wegbestemd.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, in die zin dat een binnenplanse afwijkingsgrondslag wordt opgenomen die het mogelijk maakt het bouwvlak volledig te benutten indien deze uitbreiding planologisch en ruimtelijk goed inpasbaar is. Hiermee wordt harde plancapaciteit geschrapt maar blijft het mogelijk flexibel in te spelen op de toekomst. Het schrappen van harde onbenutte plancapaciteit is noodzakelijk, omdat uit onderzoek blijkt dat de marktruimte voor supermarkten is verzadigd. Door harde onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat nieuwe ontwikkelingsruimte. Ontwikkelingsruimte voor supermarkten komt de leefbaarheid in ontwikkelingsgebieden ten goede.

Inspraakreactie 8

Exploitant supermarkt aan de J.W. de Visserwei te Grou

- A. *Op dit moment exploiteren wij vijf supermarkten in de gemeente Leeuwarden. Dat doen wij met veel plezier. Leeuwarden is een levendige stad met een mooi buitengebied en wij hebben hier dan ook veel trouwe klanten. Dat houden wij ook graag zo. Vandaar dat wij ons kunnen vinden in het initiatief onbenutte detailhandelsruimtes weg te bestemmen, voor zover daarmee nieuwvestiging wordt voorkomen. Het wordt zo nagenoeg onmogelijk dat 'per ongeluk' nieuwe detailhandelsvestigingen openen op locaties die daarvoor eigenlijk niet geschikt zijn, zowel ruimtelijk (in stedenbouwkundige en milieuhygiënische zin) als distributieplanologisch. Dit waarborgt de gezonde detailhandelsstructuur van Leeuwarden op dit moment en kan bijdragen aan de versterking daarvan in de toekomst.*

Onderdeel van het plan is het verkleinen van bouwvlakken van bestaande supermarkten. Wij hebben de indruk dat dit voor de meeste van onze vestigingen geen gevolgen heeft, omdat de maximale bouwvlakmogelijkheden daar al zijn benut. Dit is anders voor onze vestiging aan de J.W. de Visserwei in Grou. Het bestaande bouwvlak van ongeveer 10.000 m² dat op basis van het huidige bestemmingsplan volledig kan worden benut voor supermarkten, wordt ten aanzien van dat gebruik verkleind tot de huidige omvang van de aldaar gevestigde Jumbo en Lidl. Hoewel onze vestiging relatief nieuw is, is het niet uitgesloten dat op een termijn van enkele jaren een (beperkte) uitbreiding gewenst is. Dit niet alleen vanwege de algemene trend van schaalvergroting, maar ook met het oog op de huidige corona-problematiek waarvoor een extra ruime opzet van de supermarkt onontbeerlijk is. Dit geldt voor zowel de verkoopruimte als voor faciliteiten zoals de personeelskantine.

Vandaar dat wij u verzoeken de planregels in die zin te wijzigen, dat de functieaanduiding (weer) op het gehele bestaande bouwvlak komt te liggen, maar dat daaraan wel de regel wordt toegevoegd dat maximaal twee supermarkten zijn toegestaan en dat elke van deze supermarkten een maximaal bvo van 2.500 m² mag hebben. Dit geeft de ruimte en de flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen te kunnen inspelen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van het voorontwerp en zonder dat de bestaande ruimtelijke uitstraling wijzigt (en dus een extra onderbouwning nodig is).

In het verlengde hiervan, en meer in zijn algemeenheid, vragen wij uw aandacht voor het volgende. Uit de plantoelichting volgt dat u ernaar streeft de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen op buurt- en wijkniveau in stand te houden, en dat dit sterk afhankelijk is van de markt. Die markt laat de afgelopen jaren een schaalvergroting van supermarkten zien. Voor enkele van onze vestigingen in de gemeente Leeuwarden kan dat betekenen dat zij op termijn ‘te krap in hun jasje’ zitten. Hoewel nieuwvestiging inderdaad moet worden voorkomen, verzoeken wij u om u op voorhand uit te spreken voor het versterken van de detailhandelsstructuur op een manier die niet alleen een eventuele (beperkte) vergroting van bestaande detailhandelsvestigingen toestaat, maar ook verplaatsingen naar een locatie die meer mogelijkheden biedt faciliteert. Daarbij zal het uitgangspunt zijn dat de achter te laten detailhandelsmeters worden wegbestemd en deze bijvoorbeeld te herontwikkelen voor wonen of een andere functie die bijdraagt aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur van Leeuwarden.

De reden dit zo expliciet onder uw aandacht te brengen, is de tendens van het plan. Het plan lijkt namelijk door onder meer nauwsluitende bestemmingen en bouwvlakken weinig ruimte te laten voor de flexibiliteit die ook in detailhandelsland noodzakelijk is om aan de wensen van de consument te voldoen. Andere supermarkketens zullen dit onderschrijven.

Wij dragen ook in de toekomst graag bij aan de Leeuwardse detailhandelsstructuur en hopen dat u daarvoor de ruimte en flexibiliteit wil bieden.

Reactie:

Het bouwvlak ter plaatse van uw perceel is in het vigerende bestemmingsplan ‘Grou’ circa 9.500 m² groot. Binnen dit bouwvlak is nog een tweede supermarkt gevestigd. In het voorontwerpbestemmingsplan ‘Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren’ is het bouwvlak, conform de bebouwingscontour van de twee bestaande supermarkten, verkleind naar circa 4.200 m².

U stelt voor om binnen het bestaande bouwvlak de bouw- en gebruiksmogelijkheden te beperken tot twee supermarkten met een maximale brutovloeroppervlakte van 2.500 m², omdat dit ruimte en flexibiliteit biedt in de toekomst.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, in die zin dat een binnenplanse afwijkingsgrondslag wordt opgenomen die het mogelijk maakt het bouwvlak volledig te benutten indien deze uitbreiding planologisch en ruimtelijk goed inpasbaar is. Hiermee wordt harde plancapaciteit geschrapt maar blijft het mogelijk flexibel in te spelen op de toekomst. Het schrappen van harde onbenutte plancapaciteit is noodzakelijk, omdat uit onderzoek blijkt dat de marktruimte voor supermarkten is verzadigd. Door harde onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat nieuwe ontwikkelingsruimte. Ontwikkelingsruimte voor supermarkten komt de leefbaarheid in ontwikkelingsgebieden ten goede.

De gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie biedt overigens ruimte voor het verplaatsen van supermarkten naar een andere locatie. Uitgangspunt daarbij is dat de oppervlakte aan supermarkt op de oude locatie wordt omgezet naar een nieuwe functie en op de nieuwe locatie tegelijkertijd de vestiging van een nieuwe supermarkt planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Inspraakreactie 9

Exploitant supermarkt aan de Stationsweg te Grou

- A. *Wij zijn met de Jumbo supermarkt gevestigd aan de Stationsweg 38f te Grou. Vorig jaar is de Lidl, welke naast ons gevestigd was verhuisd naar de J.W. de Visserwei 1 te Grou. Het bestemmingsplan t.a.v. onbenutte plancapaciteit is echter voor ons van belang daar wij onze supermarkt wensen uit te breiden naar het naast gelegen pand (de voormalige Lidl locatie). Dit pand staat nu leeg en is niet representatief. In de voorstellen van de gemeente zou hier geen winkelbestemming meer op zitten en dus leeg blijven. Dus tekenen wij hierbij bezwaar aan.*

Reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' behoudt het naastgelegen perceel, waar voorheen een Lidl was gevestigd, een detailhandelsbestemming. Een reguliere detailhandelsvestiging blijft dus toegestaan. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van een supermarkt op dit perceel.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, in die zin dat een binnenplanse afwijkingsgrondslag wordt opgenomen die het mogelijk maakt het bouwvlak volledig te benutten indien deze uitbreiding planologisch en ruimtelijk goed inpasbaar is. Hiermee wordt harde plancapaciteit geschrapt maar blijft het mogelijk flexibel in te spelen op de toekomst. Het schrappen van harde onbenutte plancapaciteit is noodzakelijk, omdat uit onderzoek blijkt dat de marktruimte voor supermarkten is verzadigd. Door harde onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat nieuwe ontwikkelingsruimte. Ontwikkelingsruimte voor supermarkten komt de leefbaarheid in ontwikkelingsgebieden ten goede.

Inspraakreactie 10

Exploitant supermarkt aan van de Van Loonstraat te Leeuwarden

- A. *Ik ben het oneens met het voornemen om onbenutte plancapaciteit te schrappen op onze locatie, te weten de Jumbo op het adres Van Loonstraat 112. Ik begrijp dat u door het grootschalig bijbouwen van detailhandel en horeca meters, beseft dat er een overvloed en een teveel aan capaciteit is ontstaan, ook nog met het oog op nog te bouwen aantal meters in de toekomst (De Zuidlanden, Middelsee, Werpsterhoek, Bloemenbuurt, etc.).*

Echter dit is in 2013 al aangegeven met het opstellen van de toenmalige detailhandelsstructuurvisie van 2014. Op dat moment was al duidelijk in Leeuwarden sprake is van een overschot aan supermarktmeters. Op onze locatie biedt het bouwvlak nog ruimte de supermarkt enigszins te vergroten. Die mogelijkheid wens ik ook te behouden in het kader van een toekomstige verbouwing. Om onze winkel up to date te houden en tegemoet te komen aan de wens van klanten voor meer bewegingsruimte, zeker gezien de huidige pandemie, behoort uitbreiding tot de mogelijkheden.

Ook om te kunnen blijven concurreren met bijv. het grootschalige WTC-Cambuur retailpark zullen wij vernieuwend en ruim opgezet dienen te zijn. Ik vind ook niet dat door het grootschalig bijbouwen van al die extra projecten de huidige ondernemers mogen worden begrensd in hun mogelijkheden. Naast het gegeven dat alle projecten toch ook gelegd zullen worden langs 'de ladder der duurzaamheid', waarbij wij zeker kunnen aantonen dat er voor de vergroting vraag in de markt is op deze locatie.

Mijn vrouw en ik stoppen met onze zaak op 07-09-2020 en dragen hem over aan andere franchiseondernemers en wij zouden het dan ook erg vervelend vinden dat zij gelijk in hun mogelijkheden en visie beperkt gaan worden door het verkleinen van het bouwvlak.

Reactie:

In het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Huizum' is het bouwvlak afgerond 60 meter breed en 50 meter lang en heeft een oppervlak van circa 3.000 m². Het gebouw van de supermarkt is afgerond 52 meter breed en 42 meter lang en heeft een oppervlak van ongeveer 2.200 m². Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet het verkleinen van het bouwvlak, conform de contour van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt ongeveer 800 m² aan onbenutte plancapaciteit voor supermarkten wegbestemd.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, in die zin dat een binnenplanse afwijkingsgrondslag wordt opgenomen die het mogelijk maakt het bouwvlak volledig te benutten indien deze uitbreiding planologisch en ruimtelijk goed inpasbaar is. Hiermee wordt harde plancapaciteit geschrapt maar blijft het mogelijk flexibel in te spelen op de toekomst.

Het schrappen van harde onbenutte plancapaciteit is noodzakelijk , omdat uit onderzoek blijkt dat de marktruimte voor supermarkten is verzadigd. Door harde onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat nieuwe ontwikkelingsruimte voor supermarkten. Ontwikkelingsruimte voor supermarkten komt de leefbaarheid in ontwikkelingsgebieden ten goede.

Inspraakreactie 11

Eigenaar supermarkt aan de Van Loonstraat te Leeuwarden

- A. *Namens cliënte maak ik bezwaar tegen de wijziging van het bouwvlak op het perceel van cliënte. Op grond van het voorontwerp wordt het bouwvak van cliënte verkleind van 60 bij 50 meter naar 50 bij 40 meter. Dit houdt een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak in (van 3000 m2 naar 2000 m2, dus 33% minder) én de ontneming van bebouwbare meters (zonder omgevingsvergunning). Dit zal resulteren in een aanzienlijke waardedaling.*

Cliënte wijst erop dat in de geldende Detailhandelstructuurvisie Leeuwarden 2014 (mei 2017 1^e wijziging) de doelstelling ('uitgangspunt van beleid') is opgenomen dat buurt en wijkwinkels voor dagelijkse boodschappen in stand gehouden moeten worden (dit is tevens geciteerd in de toelichting op het voorontwerp, p. 7).

In het kader van dit uitgangspunt kan het bouwvlak dan ook niet verkleind worden. Als eigenaar van dit pand heeft cliënte het voornemen om het pand in de toekomst uit te breiden. Dit is geen verandering die cliënte nog snel onder het huidige bestemmingsplan wenst te verwezenlijken, maar een verbouwing die weloverwogen plaats dient te vinden. Vanaf 7 september 2020 zal in het pand van cliënte de Jumbo supermarkt worden geëxploiteerd door nieuwe exploitanten. In overleg met hen zal in de toekomst een verbouwing plaatsvinden. Gelet op het feit dat deze huurder pas in september begint met huren, is het des te meer wenselijk dat een verbouwing niet gehaast plaats dient te vinden.

De wens om uiteindelijk uit te breiden is ingegeven door de wens om mee te gaan in de ontwikkelingen van de markt (en de concurrentie), de wensen van de klant en de veiligheid van het winkelend publiek door het vergroten van de bewegingsruimte per klant (hetgeen een noodzaak is geworden door de corona-crisis).

Ik verzoek u dan ook namens cliënte om deze inspraakreactie te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat het bouwvlak van 60 bij 50 meter behouden blijft.

Reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet in strijd met het uitgangspunt in de detailhandelsstructuurvisie waarin is opgenomen dat buurt en wijkwinkels voor dagelijkse boodschappen in stand gehouden moeten worden, omdat de supermarkt niet wordt wegbestemd.

Voor het overige zie de reactie bij inspraakreactie 10.

Inspraakreactie 12

Ondernemersvereniging Leeuwarderadeel OVL

Naar aanleiding van het schrijven vanuit de gemeente Leeuwarden van 30 juni 2020, en de toelichting op dinsdag 28 juli, betreffende onbenutte plancapaciteit het volgende. We hebben dit binnen het bestuur van OVL besproken, en hierbij onze bevindingen. Zoals besproken gaat om 4 hoofdpunten, daarom ook per punt opgesplitst.

- *De gemeente is voornemens de detailhandelsbestemming van de supermarkten verder te specificeren, om te voorkomen dat verder uitbreiding op dit gebied zomaar zou kunnen plaatsvinden. Hiermee zijn wij het eens, verdere uitbreiding op dit gebied is niet wenselijk.*

- *De gemeente is voornemens de onbenutte plancapaciteit op panden echt buiten het centrum weg te nemen. Hier zijn wij het als OVL ook mee eens, de activiteiten op dit gebied moeten zoveel mogelijk in het centrum plaatsvinden.*
- *De gemeente heeft een kerngebied aangeduid in het centrum van Stiens. Dit is ongeveer de lengte van de Langebuorren, het winkelgebied vanaf het eind van de Uniawei tot aan de kerk. In onze optiek is dat te beperkt. Het kerngebied zou door moeten lopen rondom de kerk, dus inclusief de Smelbrege, het eerst stuk van de Lege Hearrewei en de Pieter Jellessingel. Hier vindt immers net als in de Langbourren volop retail en horeca activiteit plaats, en is de laatste jaren ook de nodige activiteit ontstaan en uitgebreid.*
- *Ons is aangegeven dat in het kerngebied, en in het eventueel nog bij te voegen kerngebied, een 8 tal (woon)panden zijn waar onbenutte plancapaciteit aanwezig is. Wij zijn van mening dat dit ongewijzigd moet blijven. Wordt dit weggenomen dan zetten we verdere uitbreiding van activiteiten, die we juist in het centrum willen hebben, op slot. Ook de laatste jaren zijn verschillende initiatieven geweest in panden waar voorheen geen bedrijvigheid was. Dit is juist een stimulans voor het winkelhart van Stiens, dat willen we zo houden.*

Reactie:

U geeft aan zich te kunnen vinden in het voornemen om supermarkten uitsluitend toe te staan op de bestaande locaties. Tevens geeft u aan dat u zich kunt vinden in het voornemen om onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren te schrappen buiten het centrum van Stiens. Op deze eerste twee punten zal derhalve inhoudelijk verder niet worden ingegaan.

In uw inspraakreactie pleit u ervoor om het voorontwerpbestemmingsplan ‘Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren’ op een tweetal punten aan te passen.

Allereerst pleit u ervoor om een groter kernwinkelgebied voor Stiens aan te wijzen. In het voorontwerpbestemmingsplan is de Langebuorren aangewezen als kernwinkelgebied, omdat deze straat overwegend een commerciële c.q. publieke functie heeft. Slechts vier panden in de Langebuorren hebben een enge woonfunctie. De straten rond de kerk zijn niet tot het kernwinkelgebied (Smelbrege en begin van de Lege Hearrewei en Pieter Jellessingel) gerekend, omdat meer dan de helft van de panden hier een enge woonfunctie hebben. In uw inspraakreactie geeft u aan dat de straten rond de kerk ook tot het centrum van Stiens behoren. Hoewel meer dan de helft van de panden in de straten rond de kerk uitsluitend een enge woonfunctie hebben, erkennen wij dat dit gebied wordt gekarakteriseerd door gemengde functies (wonen, dienstverlening, horeca en detailhandel). Derhalve zullen wij de panden rond de kerk, voor zover deze panden een centrumbestemming hebben in het vigerende bestemmingsplan, rekenen tot het kernwinkelgebied. Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

Tot slot pleit u ervoor om in het kernwinkelgebied geen onbenutte plancapaciteit te schrappen als een pand uitsluitend een woonfunctie heeft. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in het schrappen van onbenutte plancapaciteit in een kerngebied voor horeca, detailhandel of kantoren, indien een pand een woonfunctie heeft. Als een pand uitsluitend een woonfunctie heeft achten wij de kans klein dat het pand nog een commerciële c.q. publieke functie zal krijgen. Door deze onbenutte plancapaciteit te schrappen ontstaat ontwikkelingsruimte voor nieuwe initiatieven.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Uit uw inspraakreactie, en de overige inspraakreacties van pandeigenaren met een centrumbestemming in Stiens (zie inspraakreactie 13 t/m 16), maken wij op dat er behoefte bestaat voor een flexibele invulling voor alle panden binnen het kernwinkelgebied van Stiens. In de Langebuorren zijn vier panden gesitueerd die uitsluitend voor wonen worden gebruikt. Rond de kerk staan 14 panden die uitsluitend een woonfunctie hebben. De ontwikkelingsruimte die ontstaat door de onbenutte plancapaciteit voor deze 14 panden te schrappen is beperkt. Gelet op de behoefte tot een flexibele invulling voor deze panden én op het beperkt aantal panden dat een enge woonfunctie

heeft, zal geen onbenutte plancapaciteit worden geschrapt in het kernwinkelgebied in Stiens. Het voorontwerpbestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

Inspraakreactie 13

Eigenaren pand aan de Langebuorren te Stiens

- A. *Wij wonen midden in het centrum van Stiens. In deze kern zitten veel winkels, horecagelegenheden en kantoren. Dit pand is nu 25 jaar van ons met een ruime woon- en werkbestemming er op en dat willen wij zo houden. Wij maken bezwaar tegen het voorstel om deze woon- en werkbestemming er af te halen. Het zit er nu op en niemand kan in de toekomst kijken wat wij er mee gaan doen.*

Reactie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar inspraakreactie 12.

Inspraakreactie 14

Eigenaar pand aan de Smêlbrege te Stiens

- A. *Destijds heb ik gekozen voor deze woonwerklocatie vanwege de ligging (direct aansluitend op de winkelstraat=kerngebied!). De gronden zijn gelegen binnen bestemmingsplan Stiens en heeft hierbinnen o.a. enkelbestemming Centrum (artikel 9).*

Dit biedt vele mogelijkheden voor ons als ondernemend echtpaar en hiervoor is destijds ook een meerprijs betaald.

Momenteel exploiteren wij een kapsalon. Daarnaast bestaan er plannen om een bed and breakfast te gaan exploiteren i.c.m. een theetuin, waarbij er lokaal geteelde groenten en fruit / plukbloemen verkocht gaan worden. E.e.a. is eerder al in gang gezet d.m.v. een vergunningsaanvraag bij de gemeente en een inschrijving bij de KvK. Door familiale redenen (gezinsuitbreidingen) is dit er eerst nog bij gebleven. Daar komt bij dat ik per 01-01-2021 vanuit onze woning een administratie en belastingadvieskantoor start. Bij deze bent u er alvast van op de hoogte en kunt u er rekening mee houden in het bestemmingsplan.

Daarbij wil ik opmerken dat de brief met kenmerk Z220546-2020, een andere dwingende strekking kent, dan dhr. Thoma kenbaar heeft gemaakt richting onze plaatselijke ondernemersvereniging. Daar is kenbaar gemaakt, dat er sprake is van een "inventarisatie" i.p.v. een intrekbeleid van bestemmingen. Verder missen wij in deze brief de uitgeschreven nieuwe bestemming "wonen", zoals deze straks in het ontwerp bestemmingsplan zal komen te staan.

Als ik de brief lees, wilt u alles concentreren op Leeuwarden en blijft er voor ons kerngebied Stiens dan weinig mogelijkheden over. Hier zijn wij het dan ook niet mee eens. Centrum Stiens is een kansrijke locatie zoals u het beschrijft. Ik pleit er dan ook voor dat deze bestemmingen intact blijven.

Reactie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar inspraakreactie 12.

Inspraakreactie 15

Eigenaar pand aan de Smelbrêge te Stiens

- A. *Bij de aankoop van betreffend pand was het feit dat er een mogelijkheid tot vestiging van bijvoorbeeld detailhandel op zat een interessante aanvulling, waar destijds ook extra voor werd betaald. Het pand is gesitueerd in het kerngebied van Stiens, waar rondom detailhandel, kantoren, en horeca gevestigd zijn. Meer specifiek en tevens nadrukkelijk*

verzoek ik tot het stand houden van de vigerende bestemming omdat vanwege Corona het thuiswerken wordt gestimuleerd. Mede hierdoor zijn drastische aanpassingen ingevoerd in mijn persoonlijke werksfeer en heb ik onlangs een kantoorruimte moeten inrichten en in gebruik genomen.

Reactie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar inspraakreactie 12.

Inspraakreactie 16

Namens de eigenaar van een pand aan de Smelbrêge te Stiens

A. *Naar aanleiding van uw brief willen wij namens onze moeder graag reageren op uw voornemen om het bestemmingsplan te herzien d.w.z. de bestemmingsfunctie kantoren en detailhandel voor dit pand te laten vervallen. Wij kunnen dit voornemen niet ondersteunen en hebben de volgende bezwaren:*

- *Uit uw brief maken wij op dat de aanleiding voor de partiele herziening van het bestemmingsplan gelegen is in uw waarneming dat de kantorenmarkt in Leeuwarden kampt met leegstand en dat het wenselijk is om het aanbod af te stemmen op de vraag. En daarom de restcapaciteit voor kantoren te concentreren op de meest kansrijke locaties. Verder is uit onderzoek van de STEC groep (voor de gebiedsontwikkeling WTC Cambuur) gebleken dat markt voor horeca en detailhandel grotendeels verzadigd is.*

In de brief wordt alleen gesproken over de problematiek in Leeuwarden. Ook de titel van het bestemmingsplan refereert aan Leeuwarden. Het is voor ons daarom geheel onduidelijk of de problematiek in Leeuwarden wat betreft 'leegstand van kantoren' en 'verzadiging van de markt m.b.t. horeca en detailhandel' ook van toepassing is op Stiens. Wij hebben daar niets over terug kunnen vinden. Wij zetten daarom grote vraagtekens de regels voor herziening geldig voor Leeuwarden zomaar te projecteren op de situatie voor Stiens. Dat lijkt ons niet juist.

- *Na onderzoek van websites en documenten *) en bij navraag hebben wij uit de bestemmingsplannen niet kunnen achterhalen wat de redenen zijn om voor het pand aan de Smelbrêge aangemerkt als 'Centrum', de bestemmingsfunctie voor kantoren en detailhandel te laten vervallen.*

Dit staat haaks op de wens om juist deze functies binnen het centrum van Stiens te behouden zoals geformuleerd in het vastgestelde bestemmingsplan 'Stiens' (05-07-2012).

In paragraaf: 3.2 Ruimtelijke analyse plangebied, wordt over het 'Centrum' het volgende geschreven: 'In en rond het centrum van Stiens bestaat er een mix van functies en bebouwing. Functies als wonen, sociaal -maatschappelijke functies, horeca, detailhandel, kantoren en diverse bedrijven komen hier gemengd voor.' Verderop lezen wij dat: 'Deze functies en het open karakter is zo waardevol dat dit behouden moet blijven.'

En in paragraaf: 5.2 Nadere toelichting op de regels, wordt over de bestemming 'Centrum' het volgende toegelicht: Deze bestemming maakt een hoge mate van uitwisselbaarheid van de verschillende functies mogelijk, zodat in de toekomst de mogelijkheid bestaat in te kunnen spelen op de ontwikkelingen. Zo wordt bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en kantoor toegestaan.

Het zal duidelijk zijn (en ook vastgesteld) dat het juist van belang is dat de bestemmingsfuncties voor het centrum blijven behouden.

- *Het pand binnenkort worden verkocht. Een geïnteresseerde heeft al laten weten op dit adres - wellicht - zijn eigen bedrijf te willen gaan starten. Het laten vervallen van de bestemmingsfuncties kantoren en detailhandel komt daarom zeer ongelegen en wordt ervaren als ongewenst.*

- *Het schrappen van de onbenutte plancapaciteit in kerngebieden en het concentreren van de bedrijvigheid op kansrijke situaties betekent in praktijk dat op deze locaties de prijzen van vastgoed zullen stijgen en dat op de locaties waar bestemmingsfuncties zullen komen te vervallen, de vastgoedprijzen zullen dalen. In dit geval zal de waarde van het pand dus dalen. Mocht de herziening volgens plan worden doorgevoerd, zullen wij genoodzaakt zijn om de ‘schade’ te verhalen op de gemeente Leeuwarden.*

Reactie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar inspraakreactie 12.

Inspraakreactie 17

Eigenaar van pand aan de Hegebuorren te Stiens

- A. *Als ik het goed begrijp is de gemeente voornemens om de functie ‘detailhandel’, die de bestemming voor mijn woning nu toestaat, weg te bestemmen. Hier ben ik het absoluut niet mee eens ben. Ik heb de woning 10 jaar geleden gekocht met als hoofdreden dat deze bestemming erop zit. Op dit moment is er een kapsalon in gevestigd maar de toekomstplannen van mij en mijn echtgenote zijn gewijzigd. Wij willen binnen een aantal jaar hier een winkel in vestigen (zoals dat ook was bij de vorige bewoner). In Stiens zijn inmiddels 12 kapsalons, waardoor het rendement van de salon steeds kleiner wordt, vandaar onze wens om dit te gaan veranderen. Ik wil daarbij niet beperkt worden door een ambtelijke dwaling waardoor tijdens het spel de spelregels worden veranderd. Wij drijven onze zaak in een pand met detailhandel erop en willen dat zo houden. Momenteel verkopen we ook al diverse producten aan klanten dus je zou kunnen stellen dat er nu ook al sprake is van detailhandel. Wij hebben daartoe al op onze eigen grond een parkeerterrein aangelegd, veroorzaken geen overlast voor onze medebewoners in de straat, en willen niet dat de gemeente Leeuwarden in onze toekomstplannen gaat zitten rommelen.*

Ik ga er dan ook vanuit dat de gemeente onze woning niet betreft in dit plan omdat er simpelweg in de komende jaren een behoefte ontstaat voor mij om in dit pand detailhandel te gaan bedrijven. Mocht aan mijn bezwaren voorbij worden gegaan dat zal ik eisen dat de gemeente Leeuwarden mij ruimschoots schadeloos stelt. Ik hoop echter dat het niet zo ver hoeft te komen, immers bij de aankoop van het pand (toen nog gemeente Leeuwarderadeel) is mij verzekerd dat de bestemming er niet van af zou gaan, dat was voor mij de meerprijs van de woning waard.

Reactie:

Het pand heeft in het vigerende (huidige) bestemmingsplan ‘Stiens’ de bestemming ‘Gemengd’ en de functieaanduiding ‘detailhandel’. Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren’ voorziet in het schrappen van de functieaanduiding ‘detailhandel’.

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit detailhandel wordt op dit perceel geschrapt, omdat het perceel geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied van Stiens. Door deze onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat ontwikkelingsruimte concrete en kansrijke initiatieven én wordt de restcapaciteit sterker geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Dit komt de leefbaarheid van het dorp ten goede.

De plancapaciteit detailhandel zal op dit pand niet worden geschrapt, indien u kunt aantonen dat op korte termijn (uiterlijk totdat de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is verstreken) een winkel in het pand wordt gevestigd. Indien op de langere termijn de concrete vraag

zich voordoet om in dit pand een winkel te vestigen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien uw plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. U heeft de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen als het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.

Inspraakreactie 18

Eigenaar van panden aan het Zuiderplein te Leeuwarden

- A. *De panden aan het Zuiderplein zijn in het bezit van onze Stichting. Het betreft een viertal (door ons gerenoveerde) panden met een 'gemengd' gebruik. Momenteel worden de panden gebruikt ten behoeve van dienstverlening en wonen.*

De panden zijn gesitueerd langs een belangrijke publieke loop- en fietsroute vanaf de Schrans en vanaf het station naar de binnenstad. De over het algemeen bescheiden kantoren dienen de sector dienstverlening. De ligging aan de genoemde route geldt hiervoor eveneens als pluspunt.

Onze Stichting exploiteert als Algemeen Nut Beogende Instelling haar panden om middelen te genereren om aan haar sociaal-maatschappelijke taak te kunnen voldoen. Uw voornemen zal de uitvoering van onze maatschappelijke taak ernstig frustreren door een goede en optimale exploitatie te belemmeren en aldus blijvend te schaden.

De Stichting maakt ernstig bezwaar tegen uw voornemen van "het schrappen van onbenutte plancapaciteit" - zeker waar wij als eigenaar van de panden onze inspanningen blijvend wensen te richten op de continuïteit in het "gemengd gebruik" van de vier panden die een belangrijk stedelijk bouwblok vormen. En - onze bron van inkomsten.

Reactie

Uw pand aan het Zuiderplein te Leeuwarden heeft in het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet' een bestemming 'Gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden op dit perceel zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, wonen, maatschappelijk en bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2. Een atelier is een bedrijfsmatige functie die op dit perceel bij recht is toegestaan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet in het schrappen van de onbenutte plancapaciteit detailhandel op uw perceel. Een atelier blijft bij recht toegestaan.

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit voor detailhandel wordt geschrapt, omdat het Zuiderplein en de Zuidergrachtswal geen onderdeel uitmaakt van een kernwinkelgebied. Door onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen ontstaat ruimte voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen in ontwikkelingsgebieden én wordt de restcapaciteit sterker geconcentreerd in de kernwinkelgebieden. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

De onbenutte plancapaciteit detailhandel zal op dit pand niet worden geschrapt, indien u kunt aantonen dat op korte termijn (uiterlijk totdat de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is verstreken) een winkel in het pand wordt gevestigd. Indien op de langere termijn de concrete vraag zich voordoet om in dit pand een winkel te vestigen dan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien uw plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie 19

Eigenaar van panden aan de Zuidergrachtswal te Leeuwarden

- A. *Ik heb bezwaar tegen het wegbestemmen van de detailhandelsfunctie op mijn pand aan de Zuidergrachtswal te Leeuwarden. Het pand had voor-, in- en na de tweede wereldoorlog een winkelfunctie. Bij eventuele verkoop van het pand wens ik, vanwege de gunstige ligging, de plancapaciteit voor detailhandel hier te behouden.*

Reactie

De Zuidergrachtswal behoudt een gemengd karakter. Wonen, dienstverlening, bedrijfsmatige functies in categorie 1 en 2 en maatschappelijke functies blijven bij recht toegestaan.

Voor het overige verwijzen wij u naar de reactie bij inspraakreactie 18.

Inspraakreactie 20

Eigenaar van pand aan de Hoofdstraat te Grou

- A. Mijn pand is gesitueerd op de hoek van de Hoofdstraat te Grou. In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat mijn pand niet in de kern van het winkel gebied Grou valt. Mijn inziens klopt dit niet. Ruimtelijk alsook functioneel maakt mijn pand onderdeel uit van het winkelgebied. Op de Hoofdstraat 108 is een winkel gevestigd. Aan de Hoofdstraat 106 / Doorbraak 1 en de Hoofdstraat 29 zijn horecazaken gevestigd. Allen zijn mijn directe burens en hier lig ik tussenin. Ruimtelijk gezien behoort mijn pand, aan de Hoofdstraat 31, daarom tot het commerciële centrum van Grou. Daarnaast draagt mijn onderneming (B&B) bij aan de levendigheid van de winkelstraat alsook het commerciële karakter van dit gebied. Mijn B&B draagt bij aan de aantrekkingskracht van het centrum van Grou.

Reactie

Het pand aan de Hoofdstraat te Grou heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Grou - Kom' een bestemming 'Centrumgebied'. Deze bestemming staat op uw perceel o.a. detailhandel toe. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' voorziet in het schrappen van de onbenutte plancapaciteit detailhandel, omdat uw hoekpand net buiten kernwinkelgebied van Grou valt. De Hoofdstraat en de zijstraten Wijdesteeg (zuidzijde), Doorbraak, Raadshuisstraat, Halbertsmaplein en Molenpad zijn aangewezen als het kernwinkelgebied van Grou. Uw pand betreft een hoekpand dat net buiten dit kernwinkelgebied is gevallen. Het direct naastgelegen pand Hoofdstraat 29 behoort wel tot het kernwinkelgebied. Ruimtelijk en functioneel gezien kan beargumenteerd worden dat dit laatste pand in de Hoofdstraat ook tot het kernwinkelgebied tot Grou behoort. Uw inspraakreactie geeft derhalve aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Uw pand zal onderdeel gaan uitmaken van het kernwinkelgebied van Grou, met als gevolg dat de onbenutte plancapaciteit detailhandel op uw pand niet zal worden geschrapt.

Inspraakreactie 21

Stichting Vlietvaardig

- A. *In het Plan van Aanpak voor de Vlietzone is grote interesse voor de ontwikkeling van kleinschalige detailhandel, artistieke winkels en ambachtelijke werkplaatsen. Het schrappen van onbenutte plancapaciteit 'detailhandel' staat haaks op het Plan van Aanpak voor de Vlietzone en gaat ten koste van de diversiteit in de wijk. De Stichting Vlietvaardig probeert al jaren huisjesmelkers en verhuur in te perken. Het schrappen van onbenutte plancapaciteit 'detailhandel' zal in de Vlietzone leiden tot omzetting van meer panden naar appartementen (die worden verhuurd door de welbekende huisjesmelkers).*

Hoewel wij nog steeds van mening zijn dat wij de onbenutte plancapaciteit graag willen meenemen in het overkoepelende plan voor de Vlietzone, gaat de Stichting Vlietvaardig

akkoord met het schrappen van onbenutte plancapaciteit indien dit beperkt wordt tot de oostkant vanaf de rotonde op de Bleeklaan, voor die panden waar nu geen commerciële, publieke of industriële activiteiten plaatsvinden. Aan de westzijde mag de onbenutte plancapaciteit detailhandel worden geschrapt voor het [woongebouw op het] adres Noordvliet 37.

Reactie

Gelet op de (nog op te stellen) visie voor de Vlietzone, zal het schrappen van onbenutte plancapaciteit 'detailhandel' worden beperkt tot de oostzijde van de Vlietzone (ten oosten van de rotonde bij Bleeklaan). In het westelijk deel van de Vlietzone zal het schrappen van onbenutte plancapaciteit 'detailhandel' worden beperkt tot het woongebouw (appartementencomplex) op het adres Noordvliet 27 t/m 47.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om het gemengde karakter van de Vlietzone, in afwachting van de visie voor de Vlietzone, te behouden. Anderzijds wordt nieuwe ontwikkelingsruimte gecreëerd door onbenutte plancapaciteit 'detailhandel' te schrappen op percelen met (grote) woongebouwen.

Inspraakreactie 22

Eigenaar van pand aan de Oostergrachtswal te Leeuwarden

- A. *Het pand aan de Oostergrachtswal is duidelijk vormgegeven als winkelpand. Het pand heeft een aaneengesloten historie van bedrijfsmatige functionaliteit: sigarenwinkel, antiquariaat en schildersatelier. De ruimte wordt sedert 2011 door mij gebruikt als atelier en tentoonstellingsruimte.*

Het vervallen van de bedrijfsmatige functie heeft consequenties voor de uitoefening van mijn vak nu en kan in de toekomst waardeverlies bij verkoop betekenen, waarvoor ik in elk geval gecompenseerd zou moeten worden. Ik begrijp dat in een kerngebied "onbenutte plancapaciteit" wordt geschrapt wanneer een pand wordt getransformeerd van winkel naar woning.

De noodzaak en motieven om nu ineens "onbenutte plancapaciteit" schrappen in een vrij groot gebied, wordt in de brief niet belicht. Het lijkt alsof plancapaciteit moet worden vrij gemaakt, om elders (WTC-gebied?) te kunnen worden toegepast.

De Oostergrachtswal heeft altijd een gemengde en bedrijfsmatige functie gekend. Het zou de gemeente sieren dit historische besef ook toe te passen op de van oudsher bedrijfsmatige bestemmingen van panden grenzend aan de Leeuwardergrachten.

Reactie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De onbenutte plancapaciteit detailhandel zal niet geschrapt worden, omdat de Oostergrachtswal onderdeel uitmaakt van de Vlietzone. Voor de motivering om slechts beperkt onbenutte plancapaciteit detailhandel in de Vlietzone te schrappen verwijzen wij u naar inspraakreactie 21.

Inspraakreactie 23

Eigenaar van panden aan de Oostergrachtswal te Leeuwarden

- A. *Ik maak bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan omdat ons bedrijf, Fischer goudsmid juwelier, hier gevestigd is. Bovendien leent de situering én verhouding in formaat van beide panden zich uitstekend voor de combinatie wonen en werken en wil ik de mogelijkheid die dit biedt ook voor de toekomst behouden.*

Ik heb de panden destijds gekocht met een brede gemengde bestemming. Dat had invloed op de prijs. Op het moment dat de gemeente de functie detailhandel wegbestemd dan daalt de waarde van de panden en dat is strijdig met mijn belang.

Reactie:

De onbenutte plancapaciteit detailhandel zal niet geschrapt worden, omdat de Oostergrachtswal onderdeel uitmaakt van de Vlietzone. Voor de motivering om slechts beperkt onbenutte plancapaciteit detailhandel in de Vlietzone te schrappen verwijzen wij u naar inspraakreactie 21.

Inspraakreactie 24

Eigenaren van pand aan de Oostergrachtswal te Leeuwarden

- A. *Ondanks dat we begrip hebben voor deze actie van de gemeente voor de leefbaarheid van de stad, willen wij middels deze brief bezwaar maken. Onze woning aan de Oostergrachtswal leent zich uitstekend voor de combinatie wonen - werken. Ondanks dat we op dit moment alleen in het pand wonen, willen we de mogelijkheid behouden om onze woning in de toekomst ook als bedrijfsruimte te kunnen gebruiken. Daarnaast komt een gecombineerde bestemming de eventuele toekomstige verkoopbaarheid ten goede.*

Reactie:

De onbenutte plancapaciteit detailhandel zal niet geschrapt worden, omdat de Oostergrachtswal onderdeel uitmaakt van de Vlietzone. Voor de motivering om slechts beperkt onbenutte plancapaciteit detailhandel in de Vlietzone te schrappen verwijzen wij u naar inspraakreactie 21.

Inspraakreactie 25

Eigenaar van pand aan de Oostergrachtswal te Leeuwarden

- A. *Ik heb bezwaar tegen het wegbestemmen van de detailhandelfunctie op mijn pand aan de Oostergrachtswal te Leeuwarden. De Oostergrachtswal is een aanlooproute voor het winkelend publiek naar het centrum (vanaf de parkeerplaats Oosterbuurt). Mede door de Coronacrisis zijn meerdere winkeliers gestopt, ondanks dat het aanzien van de Oostergrachtswal steeds verzorgder en levendiger is geworden. Het zou zonde zijn als mogelijk toekomstige winkeliers worden beperkt in hun vestigingsmogelijkheden.*

Reactie:

De onbenutte plancapaciteit detailhandel zal niet geschrapt worden, omdat de Oostergrachtswal onderdeel uitmaakt van de Vlietzone. Voor de motivering om slechts beperkt onbenutte plancapaciteit detailhandel in de Vlietzone te schrappen verwijzen wij u naar inspraakreactie 21.