

Bijlage 2

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft wijzigingen van de afbeelding en toelichting.

Ambtshalve wijzigingen van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' worden als volgt aangepast:

- Hoofdstuk 2.3 Gemeentelijk beleid, detailhandelsbeleid

De doelstellingen van het detailhandelsbeleid, welke nog uitgaat van de oude 'Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2014', vervangen met een beschrijving van de doelstellingen de nieuwe Retailvisie (Beleidskader Retail Leeuwarden 2022):

In het geldende Beleidskader Retail Leeuwarden 2022 (hierna: Retailvisie) zijn de volgende doelstellingen geformuleerd ten aanzien van Retail (detailhandel, leisure, horeca en diensten):

1. **Duurzame structuur en ruimtegebruik.** *De retailclusters moeten in omvang en samenstelling passen bij het verzorgingsgebied en de functie van het cluster. Indien het (winkel)gebied te groot of te klein is voor deze functie, is optimalisering passend. Dit kan zijn in de vorm van concentratie en transformatie van een cluster (minder meters), of door een beperkte toevoeging van meters. Een retailgebied functioneert het beste met aaneengesloten voorzieningen en maximaal een frictieleegstand.*
2. **Zo veel mogelijk clusteren** van detailhandel (en andere publieksvoorzieningen). *Nieuwe ontwikkelingen worden alleen toegestaan in de perspectiefrijke centra en niet op solitaire locaties.*
3. **Kwalitatieve versterking** van de bestaande, perspectiefrijke (centrum)gebieden *binnen de structuur en het intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties binnen deze gebieden staat boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties.*
4. **Binnenstad als vlaggenschip.** *Binnen de huidige structuur vervullen de meeste clusters primair een functie voor de eigen inwoners van de wijk of het dorp. De uitzonderingen hierop zijn de binnenstad van Leeuwarden en De Centrale. Deze hebben ook een verzorgingsfunctie voor bewoners van buiten de gemeente. Voor de historische binnenstad geldt zelfs dat deze een toeristische trekpleister is en een functie vervult voor alle inwoners van Friesland en daarmee geldt als het vlaggenschip van de gemeente. Een aantrekkelijke mix aan functies is hierbij cruciaal waarbij het de ambitie is om de reuring die nu voornamelijk gedurende de weekenden aanwezig is ook doordeweeks te creëren.*
5. **Vitaliteit en leefbaarheid:** *Optimale (dagelijkse) verzorging voor alle inwoners in de gemeente, waarbij naast het dagelijks aanbod in de wijken met name de dagelijkse voorzieningen voor de dorpen Stiens en Grou in de toekomst geborgd worden. De (toekomstige) vergrijzing maakt bewoners minder mobiel, waardoor er behoefte is aan dagelijkse voorzieningen nabij. Naast een plek voor boodschappen vormt het ook een ontmoetingsplek. De opgave is om vitale en leefbare dorpskernen in stand te houden en waar nodig een kwalitatieve impuls te geven. Zeker ook in de dorpen waar momenteel nog een beperkt aanbod is, worden initiatieven toegejuicht.*
6. **Nieuwe gewenste ontwikkelingen moeten dan ook gestimuleerd en naar de juiste plaats geleid worden.** *Binnen de grenzen van de verblijfsgebieden zijn nieuwe ontwikkelingen gewenst, ondanks dat er geen directe kwantitatieve uitbreidingsruimte*

aanwezig is . Juist om de centra dynamisch, van de tijd en aantrekkelijk te houden zijn kwalitatieve impulsen wel wenselijk. Hier is ruimte voor innovatieve ontwikkelingen als pop-up stores, blurring concepts, een meer multifunctionele invulling en andere deels niet te voorziene ontwikkelingen. Gewenste ontwikkelingen worden daarom omarmd en geleid naar het daarvoor best passende verblijfsgebied. Buiten de aangewezen verblijfsgebieden wordt een restrictief beleid gehandhaafd, zodat de hoofdstructuur kan floreren.

7. ***Detailhandel PDV/GDV en volumineuze leisure en horeca zoveel mogelijk clusteren, zodat het elkaar versterkt.*** Door ook bij het volumineuze aanbod zoveel mogelijk in te zetten op clustering ontstaat er synergie tussen de verschillende retailers. De ene woonwinkel profiteert van de andere, en het wereldrestaurant profiteert van de overdekte speelhal en de kartbaan. Niet enkel clustering is essentieel, maar ook een gezamenlijke marketing, delen van parkeerterreinen en een uitnodigende openbare ruimte dragen bij aan aantrekkelijk en goed functionerende clusters.
8. ***Koester en bevorder de reeds aanwezige samenwerking tussen de direct betrokkenen.*** Structurele samenwerking tussen met name ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente bepaalt in steeds grotere mate het succes en de ontwikkeling van centrumgebieden.

Met het naleven van de bovenstaande ambities in beleidsvorming, omgang met plannen en samenwerking komen we tot gezonde vraag-aanbod verhoudingen, een goede ruimtelijke ordening, wordt (onnodige) leegstand voorkomen en worden met structurele samenwerking succesvolle retailclusters gecreëerd.

Om deze beleidsdoelstellingen te behalen is reductie van detailhandelsmeters buiten hoofdstructuur noodzakelijk (zie hoofdstuk 3.2 Retailvisie). In de gemeente Leeuwarden geldt voor alle detailhandelsbranches dat er in 2025 een (ruim) overschot aan winkelmeters is. Doordat het detailhandelsaanbod in Leeuwarden te groot is voor een toekomstbestendige exploitatie, is het noodzakelijk om in ieder geval (verborgen) plancapaciteit op plekken waar geen detailhandel gewenst is terug te dringen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin door de detailhandelsbestemmingen, op percelen met (verborgen) onbenutte plancapaciteit buiten de daarvoor aangewezen cluster, te wijzigen naar niet-detailhandelsfuncties.

Door onbenutte plancapaciteit detailhandel buiten de kernwinkelgebieden (binnenstad, winkelgebied de Schrans, wijkwinkelcentra, dorpscentra Stiens en Grou) te schrappen wordt uiting gegeven aan de ambitie om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in perspectiefrijke centra en de vestigingsmogelijkheden op solitaire locaties te beperken. Concentratie in de binnenstad en overige kernwinkelgebieden komt de leefbaarheid en vitaliteit van wijk- en dorpscentra én de reuring in de binnenstad ten goede.

Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' wordt als volgt aangepast:

- Ter plaatse van de supermarktllocaties Bûterhoek 6 (Aldi) en Sint Vitusplein 3-5 (Jumbo) in Stiens ontbreekt abusievelijk de aanduiding 'supermarkt'. In het voorontwerpbestemmingsplan hadden deze locaties nog wel de aanduiding 'supermarkt'. In de vastgestelde versie krijgen deze locaties weer een aanduiding 'supermarkt'