

Bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving

Status: Vastgesteld
Datum: 24 juni 2013

TOELICHTING

Inhoudsopgave

TOELICHTING

| | | |
|-------------|---------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | |
| 1.1 | Inleiding | 5 |
| 1.2 | Begrenzing van het plangebied | 5 |
| 1.3 | Leeswijzer | 6 |
| HOOFDSTUK 2 | HUIDIGE SITUATIE | |
| 2.1 | Ruimtelijke structuur | 7 |
| 2.2 | Detailhandel en andere voorzieningen | 8 |
| HOOFDSTUK 3 | BELEIDSKADER | |
| 3.1 | Algemeen | 9 |
| 3.2 | Rijksbeleid | 9 |
| 3.3 | Provinciaal beleid | 9 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 10 |
| HOOFDSTUK 4 | OMGEVINGSASPECTEN | |
| 4.1 | Algemeen | 15 |
| 4.2 | Geluidhinder | 15 |
| 4.3 | Bedrijven en milieuzonering | 15 |
| 4.4 | Luchtkwaliteit | 16 |
| 4.5 | Bodem | 17 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 18 |
| 4.7 | Waterparagraaf | 19 |
| 4.8 | Ecologie | 20 |
| 4.9 | Archeologie | 21 |
| 4.10 | Cultuurhistorie | 22 |
| 4.11 | Kabels en leidingen | 23 |
| 4.12 | MER verantwoording | 23 |
| HOOFDSTUK 5 | PLANUITGANGSPUNTEN | |
| 5.1 | Algemeen | 25 |
| 5.2 | Ruimtelijke uitgangspunten | 25 |
| 5.3 | Functionele uitgangspunten | 26 |
| HOOFDSTUK 6 | TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN | |
| 6.1 | Toelichting op het juridische systeem | 31 |
| 6.2 | Regels | 31 |
| 6.3 | Nadere toelichting op bestemmingen | 31 |
| HOOFDSTUK 7 | UITVOERBAARHEID | |
| 7.1 | Algemeen | 35 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 35 |
| 7.3 | Grondexploitatie | 35 |
| 7.4 | Economische uitvoerbaarheid | 36 |
| HOOFDSTUK 8 | RESULTATEN VAN OVERLEG | |
| 8.1 | Overleg | 37 |
| HOOFDSTUK 9 | RAADSVASTSTELLING | 51 |

BIJLAGEN

1. Externe veiligheid
2. Wateradvies
3. Ecologie
4. Overlegreacties
5. Vaststellingsbesluit met bijlagen
6. Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied De Centrale en omgeving in de gemeente Leeuwarden.

Het planvoornemen heeft betrekking op een bestemmingsplanherziening van het bestemmingsplan “Herziening van het Bestemmingsplan Kanaalweg”, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 september 2001. Gekozen is voor een nieuwe naam voor dit plangebied, die aansluit bij de naam van het aanwezige winkelpark De Centrale.

De grens van het plangebied is iets ruimer dan in het vorige plan. Reden hiervoor is dat wordt aangesloten op de grenzen van andere plannen, waarbij tegenwoordig de grens wordt gelegd op het hart van de weg, in dit geval de Franklinstraat. Deze helft van de Franklinstraat valt nu nog in het bestemmingsplan Leeuwarden - Vlietzone/Oranjewijk (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 2006).

Aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan is het feit dat het bestaande plan is verouderd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hangt samen met het beleid van de gemeente Leeuwarden om verouderde bestemmingsplannen zo spoedig mogelijk te herzien. Dit beleid is gebaseerd op de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en voldoet aan de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding (plankaart) zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

De bebouwingmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan zijn overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Het is in die zin een conserverend plan. Omdat die bebouwingmogelijkheden nog niet volledig zijn benut, biedt ook dit plan nog de nodige ontwikkelruimte voor winkelpark De Centrale.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de stad Leeuwarden. Het plangebied wordt begrensd door het Vliet aan de noordzijde, de Franklinstraat aan de westzijde en het Nieuwe Kanaal aan de zuidzijde. Aan de oostzijde grenst het plangebied (ter hoogte van het perceel Kleijenburg 4) aan het bestemmingsplangebied Leeuwarden - Kalverdijkje.



Figuur 1: De ligging van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van het plangebied aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur;
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 5: beschrijft de planuitgangspunten;
- Hoofdstuk 6: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 7: geeft inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: gaat in op de ontvangen overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 9: omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE



*Figuur 2: Zicht op het plangebied vanaf de Franklinstraat.
(Bron: Google Earth, 2011)*

2.1 Ruimtelijke structuur

In 1990 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelen van het winkelpark De Centrale op de plaats van de voormalige PEB-centrale aan de Franklinstraat.

In 1997 heeft de gemeenteraad besloten het gebied aan te wijzen als locatie voor grootschalige en perifere detailhandel ten behoeve van de verzorgingsregio Leeuwarden. Voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie daarvan hebben de gemeente Leeuwarden en de grondeigenaar in oktober 1998 een overeenkomst (Convenant) afgesloten. Daarin zijn onder andere stedenbouwkundige en architectonische aspecten opgenomen en is verder aandacht besteed aan de ontsluiting van het gebied en aan het parkeren. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op een overeengekomen Masterplan.

Het winkelpark is in zijn huidige vorm en omvang gebaseerd op deze uitgangspunten. De gerealiseerde ruimtelijke structuur gaat uit van een kamstructuur met een gesloten bebouwing, overwegend in twee bouwlagen en voorzien van een naar binnen gerichte doorlopende etalagezone op straatniveau.

De belangrijkste ontsluitingsweg is de Kanaalweg. Daaraan zijn de primaire ontsluiting en een tweede ontsluiting gelegen. De centrale zone van het winkelpark is hoofdzakelijk ingericht als parkeerterrein.

Aan de noordkant ligt de waterloop het Vliet als scheiding met de daar aan grenzende woonwijk. Aan de zuidkant vormen de Kanaalweg als onderdeel van het hoofdwegennet en het brede water van Het Nieuwe Kanaal de begrenzendende ruimtelijke elementen. Dominant in het beeld aan deze kant zijn de industriële gebouwencomplexen van zuivelreus Koninklijke FrieslandCampina N.V. en van Koopmans Koninklijke Meelfabrieken B.V. Deze maken echter geen deel uit van het plangebied.

2.2 Detailhandel en andere voorzieningen

Het winkelpark De Centrale heeft zich op basis van de in 1998 gemaakte afspraken (Convenant), de vertaling daarvan in het huidige bestemmingsplan en de ontwikkelruimte via de door de gemeenteraad in 2007 vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie, ontwikkeld tot een belangrijk regionaal winkelcentrum voor perifere detailhandel, met daarbij behorende voorzieningen. Op De Centrale is ruimte ontstaan voor andere ondersteunende functies dan detailhandel. Het betreft maximaal 500 m² bvo voor horeca en 1.500 m² bvo voor een fitnesscentrum. Ook is een gebouwtje voor een geldautomaat gerealiseerd.

Daarnaast is in het plangebied een nutsbedrijf gesitueerd op het perceel Kanaalweg 191 (hoek Kanaalweg en Pasteurweg). Het betreft een electriciteitsdistributiebedrijf.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie Fryslân én de gemeente Leeuwarden geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die er voor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan.

Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is, hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

In de verordening is het begrip perifere detailhandel ruimer omschreven dan in het streekplan (zie hierna de cursief aangegeven onderdelen). **Perifere detailhandel wordt hier omschreven als:** detailhandel die qua 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 auto-accessoires, en supermarkten;
- detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen.

Op grond van de verordening kan in een ruimtelijk plan, buiten het bestaande kernwinkelgebied, slechts detailhandel in de vorm van perifere detailhandel worden toegestaan. In dat geval moet in de plantoelichting gemotiveerd, dat:

- de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij de aard en schaal van de kern;
- vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, auto-accessoires en supermarkten.

Er zijn drie afwijkingen toegestaan:

- bij Leeuwarden kan buiten het kernwinkelgebied *verruimde perifere detailhandel* worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd, dat dit geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied van Leeuwarden;
- in een ruimtelijk plan kan detailhandel als onderdeel van een wijkwinkelcentrum worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd, dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve functie van het bestaande kernwinkelgebied (niet van toepassing bij De Centrale);
- detailhandel kan worden toegestaan indien deze direct verband houdt met een grootschalige voorziening in een stedelijk centrum en daar ondergeschikt deel van uitmaakt, tot een maximum vloeroppervlakte van 1.000 m² per voorziening (niet van toepassing bij De Centrale).

Onder **verruimde perifere detailhandel** verstaat de provincie: detailhandel buiten of aansluitend op bestaande winkelcentra met een aanbod van niet-dagelijkse goederen waaronder worden verstaan de hoofdbranches: huishoudelijke en luxe artikelen, sport en spel, hobby, media, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, wonen, alsmede overige detailhandel met uitzondering van de hoofdbranches warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek.

Deze formulering vormt eveneens een verfijning ten opzichte van het Streekplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hierna volgt een overzicht van de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

3.4.1 Detailhandel

Detailhandelsstructuurvisie 2007

De vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie van 13 december 2007 vormt de basis voor het distributieplanologische beleidskader voor dit bestemmingsplan. Daarin luiden de uitgangspunten en aanbevelingen voor De Centrale samengevat als volgt:

- er worden alleen winkels toegelaten die vallen binnen de mogelijkheden van het Streekplan Fryslân 2007;
- De Centrale is complementair aan en supplementair op de binnenstad;
- supermarkten en winkels voor de persoonlijke verzorging (drogisterijen) zijn uitgesloten (categorie dagelijks);
- de minimale oppervlakte voor GDV-winkels wordt op aanvraag per winkel incidenteel verlaagd van 1.500 m² bruto vloer oppervlakte (bvo) naar 1.350 m² bvo;
- ter ondersteuning van het winkelklimaat wordt het toevoegen van daghoreca (fastfood formules) en leisure voorzieningen (bijvoorbeeld een overdekte kinderspeeltuin, sportschool) voorgesteld;
- het is wenselijk naast de Mediamarkt een tweede trekker in de laatste fase te laten vestigen;
- er wordt geen medewerking verleend aan de vestiging van een hypermarkt, omdat dit voor het onderdeel “food” een te groot negatief effect heeft op de wijkvoorzieningsstructuur in met name oostelijk Leeuwarden en een te grote verkeersaantrekkende werking (bereikbaarheid) heeft.

Op basis van de Detailhandelsstructuurvisie 2007 is sindsdien, naast de al toegelaten detailhandelsvormen, via procedures de vestiging van de volgende winkels mogelijk gemaakt:

- een winkel in huishoudelijke artikelen;
- een winkel in huishoudelijke artikelen en restpartijen;

en voorts:

- een fitnesscentrum;
- een geldautomaat;
- twee horecabedrijven met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m² bvo.

3.4.2 Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

Kader

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie “Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad”, voor de periode 2011 tot en met 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma “Slim met Energie en Water” (2011 – 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande bouw fors energie bespaart moet worden. Voor de nieuwbouw van gebouwen voor detailhandel en bedrijfsgebouwen betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het Noordelijk Energieakkoord nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen

hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Met de woningbouwcorporaties zijn hier bijvoorbeeld via “het Leeuwarder Bestek” afspraken over gemaakt. Enkele bedrijventerreinen verenigen zich om ook gezamenlijke doelen na te streven. Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente, daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst. Hoewel geen beleid voor dit onderwerp is het voor de betreffende beheerders van bedrijfsgebouwen te overwegen op de erg rustige nachtelijke uren de reclame verlichting te doven om energie te sparen en lichthinder tegen te gaan. Ook kan worden overwogen zonnepanelen te plaatsen op de platte daken.

Inrichting Openbare Ruimte

Voor het consolideren van het onderhavige plangebied óf daar waar er binnen het plangebied nog sprake is van nieuwe (openbare) inrichting wordt verwezen naar de informatie zoals die is opgenomen in het “Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte” van de gemeente Leeuwarden.

Ecologie en water

Het plangebied wordt gedeeltelijk omsloten door water, zijnde het Nieuwe Kanaal en het Vliet. Deze waterstructuren kennen geen grootschalige functiewijzigingen, daarom is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden (daar waar mogelijk) voornamelijk aan de orde. Hierop wordt in de paragrafen 4.7 (waterparagraaf) en 4.8 (ecologie) nader ingegaan. Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bedrijfsbebouwing is het aan te bevelen om groene (platte-)daken aan te leggen. Bij de gemeente kan geïnformeerd worden naar de mogelijkheden omtrent subsidieverlening. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast worden positieve effecten, zoals het verbeteren van het microklimaat rondom gebouwen en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes, aan groene daken toegekend. Op het behoud van de overall waterkwaliteit in het plangebied of het verbeteren ervan wordt in paragraaf 4.7 ingegaan.

3.4.3 Groen

In februari 2009 is de Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud. Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

De Franklinstraat en de Kanaalweg worden beide begeleid door bomenrijen. Deze beplanting bestaat uit iepen: Ulmus Dodoens langs de Franklinstraat en Ulmus Lobel langs de Kanaalweg. Ten zuidoosten van de rotonde, ter hoogte van de kruising van de Franklinstraat met de Kanaalweg is de groenstructuur uitgebreid met een boomgroep van plataanbomen. Langs het Vliet is sprake van enige oeverbeplanting. In het oostelijke deel van het plangebied staan langs het Vliet enkele forse bomen, voornamelijk populieren. In het plangebied zijn geen waardevolle of monumentale bomen aanwezig.

3.4.4 Verkeer

In 2011 is het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) geactualiseerd. Er was geen aanleiding om het beleid uit 2003 rigoureus aan te passen. De ambitie is en blijft Leeuwarden als economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel centrum van Fryslân verder te ontwikkelen. Een goede bereikbaarheid van de stad is daarvoor essentieel. Het leidmotief van het verkeers- en vervoerbeleid blijft daarom: “de complete stad bereikbaar”. In het GVVP is geen aanpassing van de wegenstructuur rond het winkelpark De Centrale voorzien bij een ontwikkelruimte zoals voorzien in het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied zijn geen geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Er hoeft geen nader onderzoek verricht te worden naar dit aspect. Geluidhinder is dan ook geen beperkende factor voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in bijlage 1 van het Besluit omgevingsrechtenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de omliggende woonbebouwing.

De richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies zoals woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

Het plangebied van De Centale en omgeving betreft een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In het plangebied komt de volgende "bedrijvigheid" voor:

| Aanwezige detailhandel / bedrijvigheid | Milieucategorie |
|--|-----------------|
| Winkels op De Centrale (m.u.v bouwmarkt) | cat. 1 |
| Bouwmarkt | cat. 2 |
| Kwikfit en Autotaal glas | cat. 2 |
| Snackbar en Croissanterie | cat. 1 |
| Transformatorstation (hoek Franklinstraat/Kanaalweg) | cat. 2 |

Bij de vestiging van voornoemde "bedrijvigheid" in het plangebied is in het kader van de milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke voorschriften zou moeten worden voldaan. Vanwege deze situatie is de aanwezigheid dan ook aanvaardbaar.

In het bestemmingsplan is het grootste deel van de bedrijvigheid inbestemd als 'Detailhandel'. Over het algemeen wordt categorie 1 en 2 bedrijvigheid toegestaan (aan te houden afstand tot een gemengd gebied 10 meter). De dichtstbijzijnde woningen liggen op ca. 45 meter van het plangebied. Aan de oostzijde (buiten het plangebied) bevindt zich een bedrijf met een bedrijfswoning (Kleijenburg 4), te typeren als gemengd gebied, op ca. 10 meter afstand tot de bestemmingsgrens. Een bedrijfswoning is echter geen beperkende factor voor een gebied waar ook bedrijvigheid categorie 1 en 2 is toegestaan.

Nieuw vestiging van bedrijvigheid op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde locaties is binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. In gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid.

Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door (milieu)hinder van bedrijvigheid wordt gehinderd.

4.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Het gebruik zal niet wijzigen door het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is hierdoor als NIBM (Niet in betekende mate) te kwalificeren. Luchtkwaliteit is derhalve geen beperkende factor.

4.5 Bodem

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied in onaanvaardbare mate verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bekende bodemkwaliteitsgegevens. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gegevens uit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem (gegevens onderzoeken en historische activiteiten). Daarnaast is gebruik gemaakt van de bodemkwaliteitskaart met bodembeheernota.

Gevallen van bodemverontreiniging

Uit de inventarisatie blijkt dat er op diverse locaties bodemonderzoek is uitgevoerd:

De Centrale 1-45 en 4-34 (Winkelpark De Centrale)

Plaatselijk zijn sterke verontreinigingen aanwezig die het gevolg zijn van activiteiten in het verleden. Er is geen formeel besluit genomen over de omvang van de verontreiniging. De verontreinigingen zijn gebleken uit diverse onderzoeken die onder andere bij de uitbreiding van het winkelpark zijn uitgevoerd.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De aanwezige verontreinigingen belemmeren de huidige functies niet. Daar waar eventueel nieuw zal worden ingericht of gebouwd, zal de bodemkwaliteit worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Terrein ten oosten van Winkelpark De Centrale (nog onbebouwde gronden met de bestemming 'Detailhandel')

Plaatselijk zijn sterke verontreinigingen aanwezig. Er is geen formeel besluit genomen over de omvang van de verontreiniging. Het is mogelijk dat nieuwe bouwactiviteiten vragen om sanering van de bodem. Het bestemmingsplan voorziet voor dit deel van het plangebied niet in een wijziging van functies ten opzichte van het voorgaande plan. Daar waar eventueel nieuw zal worden ingericht of gebouwd, zal de bodemkwaliteit worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Kanaalweg 191

Uit een bodemonderzoek in 2008 is gebleken dat in het grondwater van deze locatie sprake is van een sterk verhoogde arseenconcentratie. Dit heeft een natuurlijke oorzaak. Verder zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Het bestemmingsplan voor dit deel van het plangebied is conserverend van aard. De actuele bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functie.

Diffuse verontreinigingen

De gemeente Leeuwarden is het bevoegd gezag in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Het gemeentelijke beleid voor het hergebruiken van grond is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheernota. Als gevolg van activiteiten in het verleden is de bodem belast met een diffuse bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in dit plangebied gemiddeld sprake is van de bodem-

kwaliteitsklasse 'Industrie', waarbij de bodemkwaliteit van plaats tot plaats sterk varieert. Dit is van invloed op de voorwaarden voor het hergebruiken van eventueel vrijkomende grond.

Het voorliggende bestemmingsplan is op dit punt dan ook uitvoerbaar.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Ten aanzien van het plangebied is het volgende van belang:

Buisleidingen

Langs de zuidzijde van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding. Het betreft een aardgastransportleiding van Zebragasnetwerk met een druk van 40 bar en een diameter van 6 inch. Het invloedsgebied (1% letaal) van deze leidingen bedraagt 70-75 meter aan weerszijden van de leidingen.

Conform de professionele risicokaart en CAROLA blijkt dat er geen sprake is van een PR 10-6 contour binnen het plangebied. Deze wordt door Zebragas op 0 meter gesteld. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat per 1 januari 2011 in werking is getreden, moet echter wel een belemmeringsstrook van tenminste 4 meter aan weerszijden van een buisleiding worden aangehouden (één en ander conform hetgeen is aangegeven door Zebragas in het kader van bestemmingsplan Leeuwarden - Kalverdijkje, waar deze leiding naartoe doorloopt). Deze zone is op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan aangebracht.

Overige risicobronnen

Binnen of buiten het bestemmingsplangebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig en/of gepland waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over objecten/bestemmingen in het plangebied lopen waar mensen kunnen verblijven.

In **bijlage 1** staat de externe veiligheidsparagraaf aan inclusief de verantwoording van het groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is ‘het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd’. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema’s waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

In alle drie de thema’s is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema’s. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota De Blauwe Diamant (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - * voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - * voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

Uitkomst watertoets

Op 12 juli 2012 is het wateradvies ontvangen van Wetterskip Fryslân. Hierin wordt aangegeven dat in het plangebied geen specifieke zaken spelen die men in het wateradvies aan de orde wil stellen. Als aanvulling op het standaard wateradvies heeft Wetterskip Fryslân het volgende aandachtspunt ten aanzien van het plangebied aangezien dit bijna geheel is verhard. Wetterskip Fryslân ziet graag dat in de toekomst de bebouwing wordt voorzien van groene daken en/of dat verharding wordt afgekoppeld naar Het Vliet of het Nieuwe Kanaal. Op die manier kan het rioolstelsel zo veel mogelijk worden ontlast. De betreffende mail met bijlage staat in **bijlage 2**.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect water.

4.8 Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Voor dit bestemmingsplan is een ecologische beoordeling gemaakt door Altenburg & Wijmenga. Het onderzoek bevat:

- een beknopte beschrijving van de ecologische waarden binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied;
- een advisering over mogelijke knelpunten met wet- en regelgeving ten aanzien van eventueel toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die kan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De ecologische beoordeling leidt tot de volgende conclusies:

Gebiedsbescherming

Voortoets volgens de Natuurbeschermingswet

- Bij ingrijpende werkzaamheden (kap van bomen, toename kunstmatige lichtuitstraling richting het water of obstructies van vliegroutes van Meervleermuis door bijvoorbeeld aanleg bruggen) aan de kanalen dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes en/of foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. In de ecologische beoordeling is beschreven welke maatregelen daarbij van belang zijn. Wanneer daar niet aan kan worden voldaan, is nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vliegroutes of foerageergebied van deze soort.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen'.

Overige vormen van gebiedsbescherming

- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming (Ecologische Hoofdstructuur, aangewezen ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied).

Soortbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits voorkomen wordt dat verstoring optreedt van de volgende soorten:

- Kleine modderkruiper;

- Broedvogels;
- Jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels ;
- Vleermuizen (verblijfplaatsen in bomen, vliegroutes en foerageergebied);
- Steenmarter.

De ecologische beoordeling staat in **bijlage 3**.

4.9 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

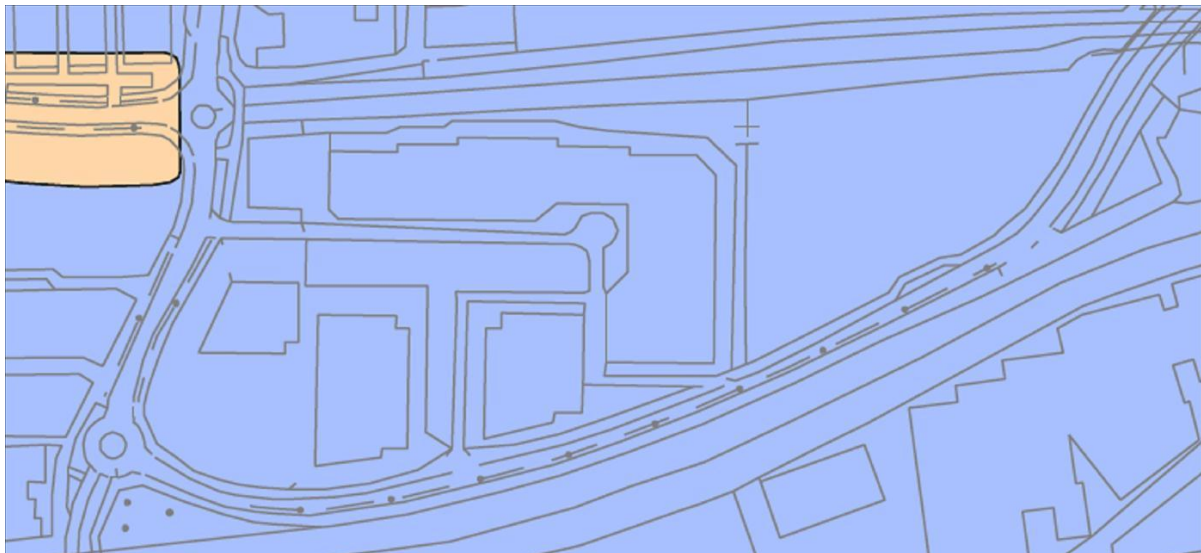
In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen. Op de eerstgenoemde kaart wordt voor enkele locaties 'streven naar behoud' geadviseerd en voor de rest van het plangebied een karterend onderzoek. Volgens de laatstgenoemde kaart zijn er voor het plangebied geen onderzoeken noodzakelijk.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008 - 2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 4 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Alleen in geval van grootschalige m.e.r.-plichtige ontwikkelingen gaat de FAMKE voor op de gemeentelijke waardekaart.



Figuur 3: Uitsnede Archeologische Waardekaart gemeente Leeuwarden met legenda.

Het plangebied ligt landschappelijk gezien op een kwelderwal ten oosten van de voormalige Middellzee. Vanwege de aanwezige recente bebouwing en de ligging binnen de bebouwde kom zullen eventuele archeologische resten naar verwachting zijn verstoord of verdwenen. Het plangebied heeft daarom een lage archeologische verwachting. Er zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd binnen het bestemmingsplangebied.

In het plangebied is bij toekomstige (niet m.e.r.-plichtige) ontwikkelingen geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk als voorwaarde voor eventuele vergunningverlening.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Historische ontwikkeling

De bebouwing in het plangebied is van vrij recente datum en daarom vanuit cultuurhistorisch oogpunt minder belangrijk, de infrastructuur daarentegen die het plangebied begrenst juist destemmer. Dit omvat om te beginnen het Nieuwe Kanaal, aangelegd in 1894 - 1895. Dit water vormde een verbinding met de belangrijke provinciale vaarwegen Harlingen - Leeuwarden en Groningen - Lemmer. Tot op de dag van vandaag wordt het Nieuwe Kanaal door de beroepsvaart gebruikt.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een ander water, het Vliet. Over de oorsprong van dit water bestaat onduidelijkheid. Een natuurlijke oorsprong, of toch (tijdens de 13e of 14e

eeuw) gegraven? Algemeen wordt aangenomen dat sinds het graven van de 14e eeuwse stadsgracht de loop van het Vliet van Schilkampen tot aan het Naauw niet meer is veranderd. In 1965 besloot Leeuwarden het westelijke deel van het Vliet (net buiten het plangebied) te dempen. Daardoor is het stuk van het Vliet in het plangebied veranderd van een intensief bevaren water tot een doodlopende waterstroom.

Tot slot, de rondweg (Franklinstraat). In het begin van de 20e eeuw zijn diverse uitbreidingsplannen voor de stad Leeuwarden gemaakt om de groeiende bevolking op te kunnen vangen. In deze plannen is de oostelijke rondweg soms iets westelijker, dan weer iets oostelijker gepland. Pas in de plannen van de jaren '30 van de vorige eeuw heeft de weg de huidige ligging gekregen. In de jaren '60 is daarna de weg gerealiseerd. Het was en is nog steeds een belangrijke verkeersader, zij het, dat de feitelijke rondweg (De Ring) van Leeuwarden nu oostelijker ligt (Anne Vondelingweg).

Door de feitelijke ligging en het gebruik als rondweg is het niet nodig hieraan een speciaal beschermingsregime te koppelen. Ook voor het Vliet en het Nieuwe Kanaal wordt het niet noodzakelijk geacht extra maatregelen te treffen in de vorm van bijvoorbeeld een bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Reden hiervoor is dat de bestemmingen 'Water' en 'Water - Vaarweg' al in voldoende waarborgen voorzien.

4.10.2 Monumenten en karakteristieke panden

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en gemeentelijke monumenten. Ook zijn er geen karakteristieke panden aanwezig.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich een hoofdtransportgasleiding van Zebragas. Deze leiding is opgenomen op de verbeelding en in de regels middels de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Tevens is er een hoofdtransportleiding voor water in het plangebied aanwezig. Deze wordt weergegeven middels de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

4.12 MER verantwoording

Een Milieueffectrapportage (m.e.r.) houdt het in kaart brengen van milieugevolgen van projecten in. Dit gebeurt in het kader van de besluitvorming. De resultaten worden in een rapport gepubliceerd. Hierin worden de gevolgen voor het milieu en van de mogelijke alternatieven beschreven.

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;
- de drempelwaarde op de D-lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van artikel 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt

tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

Het bestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving is een conserverend bestemmingsplan en kent geen uitbreidingsmogelijkheden toe ten aanzien van het aantal te bebouwen vierkante meters ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Gezien de functies die het betreft zal dit niet leiden tot (onevenredige) geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetzelfde geldt ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking.

Het bestaande gebruik is vastgelegd en er worden geen functiewijzigingen mogelijk gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan. De opgenomen bestemmingen komen overeen met die van het vorige plan en zijn alleen qua naamgeving, kleurstelling e.d. aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot een m.e.r. of een m.e.r.-beoordelingsrapport op grond van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

HOOFDSTUK 5 PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 Algemeen

Het hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een algemene herziening van het huidige bestemmingsplan om op deze wijze te komen tot een nieuw samenhangend, modern bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de toekomst, en daarmee tegelijkertijd de kaders voor dit bestemmingsplan, beschreven. De doelstelling is het treffen van een conserverende regeling voor het plangebied, waarbij het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voorop staat. Op deze wijze worden de kwaliteiten van het gebied voor de toekomst beschermd en ontwikkelingen die de hoofdstructuur van het plan wijzigen, beperkt of zelfs tegengegaan. Daarbij is rekening gehouden met ontwikkelingen op distributie-planologisch gebied sinds de afspraken met de eigenaar van het winkelpark in 1998 en de vertaling daarvan in het huidige bestemmingsplan van 2001. Die ontwikkelingen hebben betrekking op het rijksbeleid, het provinciale beleid en op ons eigen beleid. Zo heeft de gemeenteraad in 2007 een bijgestelde Detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Daarin staan ook aanbevelingen voor De Centrale.

De bestemmingen die het bestemmingsplan kent zijn tot stand gekomen aan de hand van het voorgaande bestemmingsplan. Wel zijn de bestemmingen aangepast conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (o.a. benamingen en kleurgebruik). De aanwezige bebouwing en functies zijn hierbij vastgelegd door middel van bouwvlakken en aanduidingen.

5.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Bebouwing

De ruimtelijke vormgeving van het bestemmingsplan wijkt nauwelijks af van wat het voorgaande bestemmingsplan toelaat. De bouwgrenzen volgen in grote lijnen de buitenkanten van de huidige bebouwing. De bouwhoogtes zijn gebaseerd op wat het huidige bestemmingsplan toelaat. In de afgelopen 10 jaar is gebleken dat deze maatvoering voldoet en toereikend is voor de realisatie van de beoogde bestemmingen. Datzelfde geldt voor het bebouwingspercentage en de toegelaten hoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Leidend voor het toelaten, de vorm, omvang en hoogte van de reclame-uitingen is het gemeentelijk reclamebeleid. Eén en ander is in de planregels verwerkt.

Verkeer

De belangrijkste ontsluitingsweg van De Centrale is en blijft de Kanaalweg. Buiten het plangebied zijn de oostelijke Ring (Anne Vondelingweg) en de oude oostelijke rondweg de belangrijkste toevoerwegen. Secundair is een ontsluiting van De Centrale naar de Franklinstraat. De bevoorrading vindt plaats via een afzonderlijke bevoorradingsstraat aan de noord- en zuidkant.

Parkeren

Voor De Centrale geldt een gemiddelde parkeernorm van 2.5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Op dit moment is nog niet het hele plan gerealiseerd. Bij een verdere uitbreiding zal ook het aantal parkeerplaatsen verder moeten worden uitgebreid in overeenstemming met deze norm.

De parkeerplaatsen liggen grotendeels in het midden van het winkelpark. Het bestemmingsplan staat de bouw van (een) gebouwde parkeervoorziening(en) niet in de weg.

Overige functies

De overige functies (water en nutsvoorzieningen) vragen geen specifieke uitgangspunten. In het bestemmingsplan is de huidige situatie opgenomen.

5.3 Functionele uitgangspunten

5.3.1 Detailhandel

De insteek van dit bestemmingsplan is een samenhangende heldere, simpele, goed afleesbare en hanteerbare regelgeving tot stand te brengen voor de detailhandelsactiviteiten, die rekening houdt met de bedoelingen en afspraken van destijds, de ontwikkelingen sindsdien en die recht doet aan de belangrijke betekenis van De Centrale als winkelpark dat complementair is aan de bestaande winkelcentra, inclusief de binnenstad.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt ondanks het conserverende karakter daarvan, zo dicht mogelijk aangesloten bij het provinciale en gemeentelijke beleid voor detailhandel. Daarin wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen PDV en GDV, maar uitsluitend in branches. Op De Centrale mag volgens dit bestemmingsplan alle toegelaten detailhandel samen niet meer dan 42.000 m² bvo omvatten. Hierbij wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen het ene type en het andere type. Dat is in het voorgaande bestemmingsplan nog wel het geval.

Een van de belangrijke uitgangspunten van destijds was ruimte te bieden op De Centrale voor PDV-vestigingen in de sfeer van wonen. Deze ruimte is als vertrekpunt genomen voor het beleid. Er is dan ook een onderscheid gemaakt tussen deze rechtens toegestane (voormalige) PDV-branches, de overige (voormalige) PDV-branches en de toegelaten (voormalige) GDV-branches en dat onderscheid is ook in de begripsbepalingen en de regels zichtbaar gemaakt. De drie groepen van toegestane branches zijn Centrale I, Centrale II en Centrale III:

(verruimde) perifere detailhandel Centrale I:

detailhandelsvestigingen in relatie tot het thema wonen, waaronder zijn begrepen:

- kampeerartikelen met uitzondering van caravans;
- keukens en sanitair;
- bouwmaterialen en aanverwante doe-het-zelf artikelen in de vorm van een bouwmarkt;
- woninginrichtingsartikelen, zoals meubelen, vloerbedekking en woningtextiel.

Voor deze branches gelden geen beperkingen qua oppervlakte.

(verruimde) perifere detailhandel Centrale II:

detailhandelsvestigingen waaronder worden verstaan de hoofdbranches:

- tuincentra;
- plant- en dierbenodigdheden;
- fietsen;
- auto-accessoires.

In de categorie Centrale II is concreet aangegeven om welke (voormalige GDV-) branches het gaat. Daarvoor is geen afwijkingsregeling meer nodig, zoals in het huidige bestemmingsplan nog wel het geval is in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid. Boven de 1.350 m² bvo zijn er geen beperkingen. Wel wordt het wenselijk geacht de toegelaten branches qua grootte tussen de 1.350 en 500 m² bvo te kunnen blijven beoordelen op de relatie met de andere winkelcentra en de binnenstad. Er moet hierbij sprake zijn van winkels:

- die vanwege hun aard en omvang over het algemeen niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd zijn of kunnen worden;
- met een groot verzorgingsbereik (bovenlokaal/regionaal);
- waarbij het gaat om goederen die doorgaans niet frequent en niet in grote hoeveelheden worden aangeschaft.

(verruimde) perifere detailhandel Centrale III:

detailhandelsvestigingen waaronder worden verstaan de hoofdbranches:

- huishoudelijke en luxe artikelen;
- sport en spel;
- speelgoed;
- hobby;
- media;
- bruin- en witgoed;
- restpartijen.

De ondergrens voor de GDV-branches is in de Detailhandelsstructuurvisie 2007 verlaagd van 1.500 m² bvo naar incidenteel 1.350 m² bvo. In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van een structurele ondergrens van minimaal 1.350 m² bvo voor alle toegelaten voormalige GDV-branches (zie voor de branches de begripsbepalingen onder Centrale III). Dat houdt een verruiming in van de oppervlaktmogelijkheden voor deze branches. Het begrip kan echter incidenteel aanleiding zijn voor interpretatieverschillen en het wordt dan ook distributieplanologisch verantwoord geacht de ondergrens op 1.350 m² bvo te stellen. Het hanteren van een lagere ondergrens van bijvoorbeeld 800 – 1.000 m² bvo maakt het risico op het aantasten van de bestaande winkelvoorzieningen in de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra alleen maar groter. Het belang van deze centra wordt geprevaleerd.

Tevens is het begrip en de ruimte voor detailhandel in restpartijen (Centrale III) verankerd in de begripsbepalingen en de regels. Daarbij is de ondergrens van 1.200 m² bvo gekoppeld aan de oppervlakte van de bestaande vestiging op De Centrale. Om “outlet-achtige” ontwikkelingen te voorkomen, is de bovengrens bepaald op 1.500 m² bvo.

Food/non-food

Over een regionaal food/non-food concept op De Centrale is recent een langdurige en uitgebreide discussie gevoerd met belanghebbenden. Geconstateerd is dat een degelijke formule op De Centrale beperkt positieve effecten met zich mee zou brengen en negatieve effecten in relatie tot de binnenstad en andere winkelcentra in Leeuwarden. Bovendien zou een dergelijke vestiging een extra verkeer aantrekkende werking hebben. Toen en ook nu wordt het niet wenselijk geacht mee te werken aan een aanpassing van het bestemmingsplan om daarmee de vestiging van een grootschalig food/non-food concept mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft destijds ingestemd met onze opvatting. Mede gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is er dan ook geen aanleiding alsnog ruimte te bieden voor een food/non-food concept op De Centrale. Ook is er ruimte voor maximaal 500 m² bvo aan horeca en 1.500 m² bvo voor een fitnesscentrum. Ter verdere ondersteuning van het winkelklimaat zijn via een afwijkingsprocedure leisure voorzieningen (bijvoorbeeld een overdekte kinderspeeltuin) mogelijk tot maximaal 1.000 m² bvo. Hierbij geldt echter de beperking dat indien van deze

mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dit ten koste gaat van het aantal viertkante meters bvo wat voor detailhandel beschikbaar is.

Twee groepen van branches blijven niet toegestaan op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid. Deze branches doen te veel afbreuk aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied en/of van de wijk- en buurtwinkelcentra van Leeuwarden. Het betreft de dagelijks benodigde goederen en de niet dagelijks benodigde goederen recreatief. Hieronder vallen:

- voeding- en genotmiddelen en supermarkten;
- persoonlijke verzorging (waaronder drogisterij, parfumerie);
- warenhuizen;
- kleding en mode;
- juwelier;
- optiek;
- schoenen en lederwaren;
- restpartijen in deze artikelen.

Daarnaast blijven uitgesloten branches die thuis horen op de bedrijventerreinen:

- auto's, boten en caravans;
- grove bouwmaterialen;
- brandbare en explosieve stoffen.

5.3.2 Ondergeschikte niet-volumineuze detailhandel

Van volumineuze detailhandel is sprake als ten minste 80% van het bvo wordt gebruikt voor volumineuze goederen. Ondergeschikte niet-volumineuze detailhandel per vestiging zal ten hoogste 20% van het bvo bedragen, met een maximum van 150 m² bvo. Onder volumineus wordt hier verstaan: artikelen die vanwege hun omvang en aard een relatief groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

5.3.3 Horeca

Op De Centrale is maximaal 500 m² bvo aan winkel ondersteunende daghorecavoorzieningen toegestaan. Het gaat hierbij onder andere om ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken. Ook een fastfoodrestaurant valt hier onder. Dit is in overeenstemming met de ruimte die daarvoor op het winkelpark is geboden in het kader van de Detailhandelsstructuurvisie 2007.

5.3.4 Andere voorzieningen

Ter ondersteuning of verlevendiging van het winkelpark zijn naast de reeds aanwezige functies eveneens specifiek benoemde vrijetijdsfuncties toegestaan (bijvoorbeeld een overdekte kinderspeelplaats of fitnesscentrum), één en ander eveneens op grond van de Detailhandelsstructuurvisie 2007. Er is inmiddels een fitnesscentrum gerealiseerd met een oppervlakte van 1.500 m² bvo. Er is nu nog 1.000 m² bvo beschikbaar voor andere vrijetijdsfuncties. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat, indien deze 1.000 m² zal worden gerealiseerd, dit ten koste gaat van het maximum van 42.000 m² bvo voor detailhandel.

Kinderopvang kleiner dan 50 m² bvo die uitsluitend gericht is op het opvangen van kinderen van bezoekers van het winkelpark en daarbij de openingstijden volgt, wordt gezien als

onderdeel van en ondergeschikt aan de detailhandelsfunctie. Een kinderopvang groter dan 50 m² bvo is een functie die het ondersteunen van de winkelfunctie overstijgt. Die ruimte biedt het bestemmingsplan niet.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6.1 Toelichting op het juridische systeem

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

6.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

Inleidende regels

In de inleidende regels zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 6.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

Algemene regels

Hierin staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.

Afwijkingsmogelijkheden

De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

6.3 Nadere toelichting op bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

6.3.1 Bestemmingen

Bedrijf - Nutsvoorziening

Gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals een transformatorstation en gebouwen voor de gasvoorziening, vallen onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Nutsgebouwtjes met een oppervlakte minder dan 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter zijn ingevolge het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Detailhandel

Deze bestemming is gelegd op het grootste deel van het plangebied waar winkelcentrum De Centrale is gevestigd en waar nog uitbreidingsmogelijkheden zijn. De omschrijving van de bestemming laat naast detailhandelsbedrijven, ondersteunende horeca en specifiek benoemde vrijetijds functies ter ondersteuning of verlevendiging van het winkelpark, toe. De toegestane branches zijn opgedeeld in drie groepen: Centrale I, II en III. De aanwezige bedrijven, niet zijnde detailhandel in het plangebied zoals het uitlaat- en banden centrum, zijn in het voorgaande plan onder het overgangsrecht gebracht. Aangezien deze bedrijvigheid nog steeds aanwezig is wordt deze bedrijvigheid positief inbestemd en voorzien van een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van bedrijf - uitlaat- en bandencentrum'), dit betreft de Kwik-fit. Ook Autotaalglas krijgt een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van bedrijf - autoruit reparatiebedrijf').

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast kent deze bestemming een minimum en maximum bouwhoogte. Ook is het maximum bebouwingspercentage vastgelegd.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan doorgaande wegen die een belangrijke rol spelen in de onsluiting van het plangebied. Het betreft hier de Kanaalweg en de Franklinstraat.

Water

Het Vliet heeft een verblijfs- en een omgevingsfunctie en is daarom onder deze bestemming gebracht. Binnen de bestemming is de aanleg van bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het beheer en verkeer toegestaan. Ook zijn in deze bestemming oevers en kaden toegelaten. Tevens is recreatief medegebruik mogelijk.

Water - Vaarweg

De bestemming 'Water – Vaarweg' wordt toegekend aan waterwegen met een functie voor de beroepsvaart en waterwegen met een recreatieve functie wanneer bruggen op het traject een minimale doorvaarthoogte van 3 m hebben. In voorkomend geval betreft het het Nieuwe Kanaal. De bouw van steigers en vergelijkbare bouwwerken wordt in verband met de bevaarbaarheid van de waterweg niet toegestaan.

Leiding - Gas

De bestemming 'Leiding - Gas' is toegekend aan een strook grond waar zich een leiding van Zebogas bevindt, aan de zuidzijde van het plangebied. Binnen dezestrook mogen, in afwijking van de andere daar voorkomende bestemming(en), geen gebouwen gebouwd worden. Voor het uitvoeren van activiteiten in de bodem die mogelijk schade kunnen toebrengen aan de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de leiding.

Leiding- Water

De bestemming 'Leiding - Water' is toegekend aan een strook grond waar zich een hoofdtransportleiding van Vitens bevindt. Binnen dezestrook mogen, in afwijking van de andere daar voorkomende bestemming(en), geen gebouwen gebouwd worden. Voor het uitvoeren van activiteiten in de bodem die mogelijk schade kunnen toebrengen aan de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de leiding.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, voor wat betreft het onderdeel inspraak, het volgende besloten: alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan(gebied) zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Ook spelen er in het plangebied geen zwaarwegende maatschappelijke belangen ten aanzien van de inhoud van het plan. Om deze redenen is dan ook besloten geen inspraakronde te houden. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Op 31 oktober 2012 is door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven van hun voornemen om het bestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving voor te bereiden. In het kader van de parlementaire behandeling van de Wro werd het namelijk wenselijk gevonden om voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming meer garanties te geven voor tijdige informatie aan en betrokkenheid van de burgers en maatschappelijke organisaties. Het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving is overeenkomstig artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aan provincie Fyslân, Wetterskip Fryslân, brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties, waaronder de nutsbedrijven en aan de eigenaar van het winkelpark De Centrale toegestuurd met het verzoek daar op te reageren. De resultaten van het Overleg staan in hoofdstuk 8 "Resultaten van overleg".

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is het toegezonden aan de betrokken instanties en aan de eigenaar van De Centrale. Een ieder is hierbij in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken. Het verslag van de resultaten hiervan treft u aan in **bijlage 5** van deze toelichting. Vervolgens is het bestemmingsplan op 24 juni 2013 (gewijzigd) vastgesteld. Tenslotte staat er nog de mogelijkheid van beroep open tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

7.3 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in

de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken bij de vaststelling van het plan.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit deelgebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd. Daarbij is wel rekening gehouden met recente distributieplanologische beleidsontwikkelingen.

HOOFDSTUK 8 RESULTATEN VAN OVERLEG

Het voorontwerp *bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving* is van 19 oktober 2012 tot en met 3 december 2012 onderwerp van overleg geweest zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is hierbij voorgelegd aan de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, brandweer Fryslân, brandweer Leeuwarden, de betrokken rijksdiensten en andere belangenorganisaties, waaronder de nutsbedrijven en aan de eigenaar van het winkelpark De Centrale met het verzoek hier op te reageren.

8.1 Overleg

Van vijf overlegpartners is een reactie ontvangen. De overlegreacties zijn cursief aangegeven, voor zover ze letterlijk worden aangehaald. De volledige reacties zijn opgenomen in **bijlage 4**.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft op 14 januari 2013 (verzonden 24 januari 2013) schriftelijk gereageerd. In de reactie staat, dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt. Het plan geeft de provincie ook overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij hebben onze regels nadien aangepast onder meer als gevolg van de reactie van de eigenaar van De Centrale. De aangepaste regels hebben we op 26 februari aan de provincie Fryslân voorgelegd. De provincie Fryslân heeft in een reactie van 28 februari 2013 aangegeven, dat door het noemen van restpartijen in de definitie van verruimde perifere detailhandel voor haar duidelijk wordt, dat het verkopen van restpartijen kleding, mode, schoenen, lederwaren, juwelier en optiek niet is toegestaan. Ook is men akkoord met de gebruiksbeplanning.

Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân richt zich in zijn advies van 19 oktober 2012 op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Brandweer Fryslân verzoekt de gemeente:

De verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met ons advies en in te gaan op het onderstaande punt.

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 4.6 “Externe veiligheid” van de toelichting verwijzen wij voor de verantwoording van het groepsrisico naar bijlage 1. Hierin staan onder punt D “Verantwoording groepsrisico” alle afzonderlijke aspecten benoemd.

Te borgen dat er ook in de toekomst voldoende ruimte blijft rondom de bebouwing voor opstelmogelijkheden voor de hulpdiensten (ook obstakels voorkomen). Dit kan door de nadere eisen te specificeren op dit punt en hiervoor ook bij het beheer en de uitwerking van plannen aandacht te hebben.

Reactie gemeente:

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. Verder staan er in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) richtlijnen beschreven. Daarbij gaat het tevens om de opstelmogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. De bouwverordening en de richtlijn Bluswatervoorziening en de bereikbaarheid gelden daarbij

als uitgangspunt. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en de bouwverordening, dan dienen er opstelplekken gerealiseerd te worden. Een aanpassing van de nadere eisen vinden wij dan ook niet nodig.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân verwijst in zijn reactie van 26 november 2012 hoofzakelijk naar het advies van 10 juli 2012:

Op 10 juli 2012 hebben wij een wateradvies verstuurd voor dit plan. Wij hebben daarbij ook een aanvullende opmerking gemaakt over het realiseren van waterberging en het benutten van de mogelijkheden tot afkoppelen in het gebied. Deze opmerking staat niet in de waterparagraaf en zien wij daar wel graag in terug. Voor het overige geeft het plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De aanvullende opmerking uit de mail van 10 juli 2012 wordt opgenomen in hoofdstuk 4.7 "Waterparagraaf".

ZEBRA Gasnetwerk B.V.

In het plangebied is een gasleiding gesitueerd. Die is in beheer bij ZEBRA Gasnetwerk B.V. Men wijst in een mailbericht van 30 november 2012 op enkele foute verwijzingen in de voorschriften en ziet het bestemmingsplan graag op enkele onderdelen aangevuld.

Inleiding artikel 8.3.1: hierin wordt aangegeven dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1. Betreffende verwijzing is niet correct, dit moet zijn lid 8.2.1.

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast.

Voor artikel 8.4.1 wordt verzocht lid f toe te voegen, zijnde: "het permanent opslaan van (brandbare) goederen of stoffen.

Reactie gemeente:

De gevraagde tekst zal worden toegevoegd als zijnde sub f.

Inleiding artikel 8.4.2: verwijzing naar lid 7.4.1 moet zijn 8.4.1.

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast.

Inleiding artikel 8.4.3: verwijzing naar 7.4.1 moet 8.4.1 zijn.

Reactie gemeente:

Dit wordt aangepast.

Tevens het verzoek om aan artikel 8.4.3, inleidende gedeelte, de volgende zinsnede (zie cursieve gedeelte) toe te voegen:

De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding en niet voordat de leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Reactie gemeente:

Deze zinsnede wordt toegevoegd.

De Centrale B.V.

De eigenaar van het winkelpark heeft ons op 29 november 2012 een uitgebreide reactie gestuurd. Op 17 december 2012 hebben wij een aanvullende reactie ontvangen. Op de verschillende onderdelen daarvan, gaan wij hierna in.

(1) Inleiding

In de inleiding merkt De Centrale B.V. als eigenaar en verhuurder van de winkellocatie "De Centrale" op, dat een actualisering van het bestemmingsplan, mede ingegeven door de wettelijke plicht aangaande periodieke herziening, op zichzelf een goede gelegenheid is om de ruimtelijke ontwikkeling en bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden te inventariseren en vast te leggen.

De betekenis en reikwijdte van De Centrale als tweede aantrekkende factor naast de binnenstad Leeuwarden - met haar onderlinge samenhang en wisselwerking -, biedt de mogelijkheid om het hoofdstedelijk karakter van Leeuwarden te onderstrepen en zo mogelijk nog verder uit te bouwen.

Reactie gemeente:

Wij onderschrijven de betekenis van winkelpark De Centrale als perifere complementaire voorziening voor de bestaande winkelcentra in Leeuwarden, inclusief de binnenstad.

(2) Gemeentelijke besluitvorming

De Centrale B.V. gaat er vanuit dat het basisbesluit van de Gemeenteraad in 1997 waarbij de desbetreffende locatie is aangewezen voor grootschalige en perifere detailhandel t.b.v. het verzorgingsgebied Leeuwarden, wederom als grondslag voor het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan mag en moet worden gezien.

In de eerste plaats is daarvoor alle aanleiding, gelet op de in het verleden plaatsgevonden ontwikkeling, realisatie en exploitatie daarvan op basis van een tussen de gemeente Leeuwarden en de grondeigenaar gesloten convenant d.d. 22/28 oktober 1998 als uitvloeisel van het Raadsbesluit van 28 september 1998. Bedoeld convenant heeft tot op de dag van vandaag zijn betekenis gehouden voor de wijze waarop het gebied verder tot ontwikkeling is gebracht en de omvangrijke investeringen welke daarmee gepaard zijn gegaan. Thans gaat het om een ontwikkelingsgebied met 42.000 m² b.v.o..

Het bevreemdt ons dat er een bestemmingsplanherziening in procedure gaat komen zonder dat het Convenant van De Centrale van 22/28 oktober 1998 wordt vermeld en terzake uitgangspunt blijft.

Reactie gemeente:

De oorspronkelijke betekenis en reikwijdte van De Centrale heeft sinds het basisbesluit van de gemeenteraad van Leeuwarden van 1997 wat ons betreft niet in kracht ingeboet. Met het nieuwe bestemmingsplan beogen wij recht te blijven doen aan het karakter van De Centrale als winkelpark dat complementair is aan de bestaande winkelcentra, inclusief de binnenstad.

In de toelichting is geen melding gemaakt van het Convenant van 1998. Dit plan en de voorloper daarvan vormen de publiekrechtelijke vertaling van het in 1998 afgesloten Convenant tussen de gemeente Leeuwarden en De Centrale BV voor de ontwikkeling van het gebied.

Wij hebben in de toelichting alsnog een zinsnede opgenomen.

(2) Convenant

In artikel 6 lid 5 van dit Convenant is aangegeven dat de brancheringsregeling slechts geldt voor een tijdvak van maximaal 5 jaar na de bouwkundige oplevering van de desbetreffende bedrijfsunit (conform jurisprudentie Raad van State bij nieuwe winkelcentra).

Waarom gaat de gemeente over tot het opnieuw opnemen van een brancheringsregeling, terwijl destijds is afgesproken dat ook de publiekrechtelijke vertaling van de brancheringsregeling in het nu geldende bestemmingsplan, na die periode van 5 jaar zou worden opgeheven via planherziening of planwijziging.

Reactie gemeente:

Het Convenant dateert van 22/28 oktober 1998. Het Convenant moet worden gezien als een intentieovereenkomst. Op basis van het Convenant is het huidige vigerende bestemmingsplan "Herziening van het bestemmingsplan Kanaalweg" (vastgesteld 11 juni 2001 en goedgekeurd d.d. 19 september 2001) vastgesteld en heeft dit bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht verkregen. De looptijd van het bestemmingsplan is volgens de wet tien jaar. Uit artikel 6 lid 5 van het Convenant volgt niet dat na vijf jaar er in het geheel geen brancheringsregeling meer zal gelden. Uit genoemd artikel volgt alleen dat de in het Convenant opgenomen brancheringsregeling na vijf jaar opnieuw tegen het licht zal moeten worden gehouden. In de periode na september 2001 (na het onherroepelijk van het bestemmingsplan) is de brancheringsregeling regelmatig aangepast op basis van overleg met De Centrale B.V. (bijvoorbeeld over de Detailhandelsstructuurvisie 2007 en de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van het winkelpark in 2012). Dit aanpassen van de brancheringsregeling gebeurt ook in het nieuwe bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale en omgeving". Dit is in lijn met de afspraken zoals zijn opgenomen in het Convenant. Het idee van De Centrale B.V. dat de branchering volledig vrij zou kunnen worden gelaten is niet in overeenstemming met het gemeentelijke, noch met het provinciale beleid.

Op dit punt kunnen wij dan ook niet instemmen met de overlegreactie van De Centrale B.V.

(3) Huidig winkelpark "De Centrale"

Thans kunnen wij dan ook spreken van een winkelpark "De Centrale" dat zich heeft ontwikkeld tot een belangrijk regionaal winkelcentrum voor de (perifere) detailhandel met de daarbij behorende voorzieningen. In aansluiting daarop is tevens ook ruimte aanwezig geweest voor diverse GDV-vestigingen met ondersteunende functies ten behoeve van horeca en een fitnesscentrum. Ter vergemakkelijking van het betalingsverkeer is ter plaatse ook een geldautomaat geïnstalleerd.

Reactie gemeente:

Wij onderschrijven de constatering van de eigenaar.

(4) Ruimtelijke kaders voor vervolgonwikkeling

De beleidskaders van het Rijk, neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), zijn er primair op gericht om de concurrentiekracht te vergroten door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Flankerend daarbij zijn de bereikbaarheid en een leefbare en veilige omgeving als speerpunten genoemd. Rijksbeleid heeft verder vertaling gekregen in het provinciaal beleid.

Op provincieniveau is de Verordening Romte Fryslân mede bepalend. Deze verordening van 15 juli 2011 heeft regels gesteld ter waarborging van de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze doorwerking behoren te krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening is een juridische vertaling van het beleid dat in het Streekplan Fryslân 2007 alsmede in het Derde Provinciale Huishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan is vertolkt.

Blijkens deze verordening is buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts detailhandel in de vorm van perifere detailhandel toegestaan. Daarbij gaat men er vanuit dat de

detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied, de detailhandel qua schaal- en verzorgingsfunctie aansluit bij de aard en schaal van de kern alsmede dat de vestiging in het kernwinkelgebied en de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, auto-accessoires en supermarkten.

Daarbij geldt ten aanzien van Leeuwarden nog dat buiten het kernwinkelgebied zogeheten "verruimde perifere detailhandel" is toegestaan. Alsdan dient dan in de plantoelichting te worden gemotiveerd dat het geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied van Leeuwarden. Onder de aangeduide "verruimde perifere detailhandel" wordt volgens deze verordening verstaan: "Detailhandel buiten of aansluitend op bestaande winkelcentra met een aanbod van niet-dagelijkse goederen waaronder worden verstaan de hoofdbanches: huishoudelijke en luxe artikelen, sport en spel, hobby, media, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, wonen alsmede overige detailhandel met uitzondering van de hoofdbanches, warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek." In dit kader zou sprake zijn van een verfijning ten opzichte van het Streekplan 2007.

Het provinciale beleid laat ter plaatse, naast reguliere PDV en gewone bedrijvigheid (zoals Carglass en Kwik Fit) ook "verruimde" perifere detailhandel toe. In het voorontwerp komt alleen "verruimde" perifere detailhandel voor terwijl een ruimtelijke onderbouwing voor deze gebruiksinperking ontbreekt, zie verder bij paragraaf 5.

Reactie gemeente:

De Verordening Romte van de provincie Fryslân geeft aan welke vormen van detailhandel in Leeuwarden buiten de binnenstad en de wijk- en buurtwinkelcentra zijn toegestaan. Dat wil niet zeggen, dat alle genoemde branches in het winkelpark De Centrale dan ook moeten worden toegelaten. Het gaat om kunnen. Ook de bedrijventerreinen zijn daarbij in beeld. Wij hebben en houden daarin onze eigen beleidsvrijheid en -verantwoordelijkheid binnen de ruimte die de verordening biedt. Zo staan wij op De Centrale geen detailhandel toe in auto's, boten en caravans, grove bouwmaterialen, brandbare en explosieve stoffen en landbouwwerktuigen. Ook zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan. Deze activiteiten zijn onder voorwaarden wel toegestaan op de bedrijfsterreinen. Onder de lijst van verruimde perifere detailhandel van de provincie vallen ook supermarkten. Wij staan detailhandel in voedings- en genotmiddelen en dus ook supermarkten niet toe op De Centrale. Wij gaan daar in onze reactie op punt (5.7) *Food/Non-food* nader op in.

In de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie 2007 hebben wij ingestemd met het toevoegen van winkel ondersteunende daghoreca en specifieke leisure voorzieningen, zoals een overdekte kinderspeeltuin of sportschool. Het huidige bestemmingsplan biedt geen ruimte voor gewone bedrijvigheid. Wij hebben bij uitzondering meegewerkt aan het vestigen van bedrijven als Carglass en Kwik Fit. Deze bedrijven vallen ook in het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Wij zijn van mening, dat gewone bedrijvigheid op de bedrijfsterreinen moet worden gevestigd en niet in een winkelpark als De Centrale.

(4.3) Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in de Detailhandelsstructuurvisie 2007. Die visie vormt de basis voor het distributie-planologisch beleidskader van het onderhavige bestemmingsplan. Uit deze Structuurvisie valt te herleiden dat:

- 1. alleen winkels zijn toegestaan die vallen binnen de mogelijkheden van het Streekplan Fryslân 2007;*
- 2. De Centrale complementair is aan en supplementair op de binnenstad;*
- 3. supermarkten en winkels voor persoonlijke verzorging (drogisterijen) uitgesloten zijn (dit betreft de categorie "dagelijks");*

4. *de minimale oppervlakte voor GDV-winkels incidenteel verlaagd wordt van 1500 m² brutovloeroppervlak naar 1000 m² brutovloeroppervlak;*
5. *ter ondersteuning van het winkelklimaat het toevoegen van daghoreca (fastfood-formules) en leisurevoorzieningen (overdekte kinderspeeltuin, sportschool e.d.) wordt voorgesteld;*
6. *het is wenselijk naast Mediamarkt, een tweede trekker in de laatste fase te laten vestigen; en*
7. *geen medewerking wordt verleend aan de vestiging van een hypermarkt omdat dit voor het onderdeel "food" een te groot negatief effect heeft op de wijkvoorzieningen structuur in met name oostelijk Leeuwarden en een te grote verkeersaantrekkende werking (bereikbaarheid) heeft.*

Deze Detailhandelsstructuurvisie is de grondslag geweest om op "De Centrale" tevens een winkel in huishoudelijke artikelen en een winkel in huishoudelijke artikelen annex restpartijen toe te laten, benevens een fitnesscentrum, een geldautomaat en een tweetal horecabedrijven met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m² b.v.o..

Reactie gemeente:

De eigenaar geeft een correcte opsomming van het gemeentelijke distributieplanologische beleid, zoals dat door de gemeenteraad in 2007 is vastgesteld. Mee op basis daarvan hebben wij via planologische procedures meegewerkt aan de vestiging van een fitnesscentrum, horecabedrijven, een geldautomaat en enkele detailhandelsvestigingen die volgens het huidige bestemmingsplan niet waren toegestaan. De extra ruimte hebben wij vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

(5) Voorontwerp bestemmingsplan

De functionele uitgangspunten met betrekking tot de detailhandel hebben verder vertaling gekregen in het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan, inzonderlijk artikel 4 dat handelt over de bestemming "detailhandel".

Een en ander heeft toelichting gekregen op pagina 24, 25 en 26 van de Toelichting op dit voorontwerp.

Zonder ruimtelijke motivering wordt ter plaatse geen reguliere PDV meer genoemd bij de bestemmingsomschrijving als toegestaan gebruik en bovendien wordt voor alle soorten winkelvestigingen (PDV of GDV) een minimum oppervlakte geïntroduceerd van 1.350 m² b.v.o.. Dit alles leidt tot ingrijpende overgangsrechtelijke problematiek en tot excessieve planschadeclaims en aansprakelijkheidsstellingen uit hoofde van Convenant en dergelijke! In de eerste plaats wensen wij nadrukkelijk op te komen tegen het vervallen van de onderscheiding PDV/GDV, in relatie tot nieuwe eisen ten aanzien van alle detailhandelsvestigingen.

Het vervallen van de onderscheiding tussen PDV en GDV - daargelaten het ontbreken van iedere noodzaak daartoe - betekent niet dat daardoor de vereiste maatvoering van de GDV-branches zondermeer van overeenkomstige toepassing kan en mag worden op PDV-vestigingen. De locatie van De Centrale dient om planologische redenen volledig beschikbaar te zijn en te blijven voor allerlei soorten reguliere PDV-vestigingen, ongeacht de metrage. PDV-vestigingen lenen zich ruimtelijk en feitelijk, mede gezien de daarop betrekking hebbende branchering, gevaarstelling en dergelijke, niet voor vestiging in kernwinkelgebieden zoals de binnenstad van Leeuwarden.

Reactie gemeente:

Men gaat er in de reactie aan voorbij, dat op De Centrale op grond van het huidige bestemmingsplan (artikel 3 - Beschrijving in Hoofdlijnen) alleen PDV is toegestaan in relatie tot het thema wonen. Daaronder zijn begrepen detailhandelsbedrijven in kampeerartikelen (m.u.v. caravans), keukens en sanitair, bouwmaterialen en aanverwante doe-het-zelf artikelen in de vorm van een bouwmarkt en woninginrichtingsartikelen, zoals meubels,

vloerbedekking en voor wat betreft woningtextiel in hoofdzaak het volumineuze assortiment. Het bestemmingsplan bevat een aantal bepalingen en artikelen die beperkingen opleggen aan de oppervlakte van bepaalde branches, aan de situering van bepaalde branches en aan gebruik voor detailhandel in auto's, boten en grove bouwmaterialen.

Zo mag de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte voor kampeerartikelen niet meer bedragen dan 3.000 m² (bestemmingsplan) en is de totale winkelvloeroppervlakte voor PDV beperkt tot 27.000 m² bvo (bestemmingsplan).

De vrijstellingsmogelijkheid in artikel 4 lid F en de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid G van het bestemmingsplan bieden weliswaar de mogelijkheid het gebruik van andere vormen van detailhandel toe te staan dan de genoemde PDV-branches, maar daar geldt wel een oppervlaktebeperking voor van 1.500 m² bvo. Bovendien moet volgens dit voorschrift blijken dat het toestaan van de afwijking leidt tot een (kwalitatieve) toevoeging ten opzichte van het aanwezige aanbod in de regio. Dat kan blijken uit een detailhandelsstructuurvisie.

De jongste vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie dateert van 2007. Daarin zijn de toegelaten branches verder opgerekt en gerelateerd aan het toenmalige Streekplan Fryslân 2006. Ook is de ondergrens voor GDV-winkels incidenteel verlaagd naar 1.350 m² bvo per vestiging. Nadien hebben wij op grond daarvan enkele vrijstellingen van het bestemmingsplan verleend.

De grens van 1.500 m² bvo voor andere dan in het bestemmingsplan genoemde PDV-vestigingen is niet veranderd.

Het voorontwerp bestemmingsplan stond bij recht voor alle toegelaten branches een omvang van minimaal 1.350 m² bvo (was 1.500 m² bvo voor GDV) en bevatte een afwijkingsmogelijkheid van 1.350 m² bvo naar 500 m² bvo. Daaraan hadden wij wel voorwaarden verbonden ter bescherming van de bestaande traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkwinkelcentra). Daarmee hadden wij beoogd een zo objectief mogelijke eerste screening tot stand te brengen van wat wel en wat niet toelaatbaar moet worden geacht op De Centrale. Het beoordelen van een ontheffingsverzoek was voorbehouden aan ons College. Daarbij gold uiteraard het motiveringsbeginsel. De overlegreactie van de Centrale B.V. is voor ons mee aanleiding geweest, deze voor alle toegestane branches geldende regeling, verlaten. Hierna gaan wij nader in op onze overwegingen daarbij.

Onder de huidige regelgeving (Convenant, bestemmingsplan en Detailhandelsstructuurvisie 2007) is geen sprake van een vrije invulling binnen het begrip PDV, zoals door de eigenaar wordt gesuggereerd, maar van een vrijheid in gebondenheid.

Dat heeft in de voorbije jaren geleid tot een meer of minder onsamenhangend pakket van regels en afspraken, waar een verzoek voor De Centrale aan moest worden getoetst. Bovendien hebben de ontwikkelingen beleidsmatig en distributie-planologisch sindsdien niet stil gestaan. Daarom hebben wij in het voorontwerp bestemmingsplan gekozen voor een zo eenvoudig en eenduidig mogelijke regelgeving die rekening houdt met de bedoelingen van destijds, de ontwikkelingen sindsdien en recht blijft doen aan het beoogde karakter van De Centrale als winkelpark dat complementair is aan de bestaande winkelcentra, inclusief de binnenstad.

Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan, waren wij ons er van bewust, dat de nieuwe regels enerzijds een inperking inhielden van winkeloppervlaktes voor (volgens het huidige bestemmingsplan bij recht toegelaten voormalige)PDV vestigingen. Aan de andere kant boden de voorschriften meer ruimte qua branchering en oppervlakte voor (voormalige) GDV vestigingen. Bovendien streefden wij naar een samenhangende heldere, simpele, goed afleesbare en hanteerbare regelgeving, die, het zij nogmaals gezegd, recht zou doen aan de belangrijke betekenis van De Centrale als winkelpark. Wij waren ervan

overtuigd, dat de eigenaar per saldo ruimere mogelijkheden en minder beperkingen zou krijgen met het nieuwe bestemmingsplan.

De eigenaar heeft in zijn reactie nadrukkelijk aangegeven vast te willen houden aan de huidige publiekrechtelijke rechten voor wat betreft de toegelaten (voormalige) PDV-branches, onder verwijzing naar het claimen van planschade.

De opmerkingen van de eigenaar over het rechtens toegestane gebruik, zijn voor ons aanleiding geweest nog eens naar de voorgenomen regeling in het voorontwerp te kijken. De volgens het huidige bestemmingsplan toegelaten (voormalige) PDV branches zijn (tot maximaal 27.000 m² bvo) rechtens beperkt tot kampeerartikelen (m.u.v. caravans en tot maximaal 3.000 m² bvo), keukens en sanitair, bouwmaterialen en aanverwante doe-het-zelf artikelen in de vorm van een bouwmarkt en woninginrichtingsartikelen, zoals meubels, vloerbedekking en woningtextiel.

Wij hebben geconstateerd, dat het onbeperkt toestaan van deze branches geen wezenlijke afbreuk doet aan ons streven naar een samenhangende heldere, simpele, goed afleesbare en hanteerbare regelgeving, die recht doet aan de belangrijke betekenis van De Centrale als winkelpark en in lijn is met het gemeentelijke en provinciale detailhandelsbeleid.

Mee op grond daarvan hebben wij daarom besloten dat deel van de opmerkingen van de eigenaar te honoreren. Het betekent wel, dat wij opnieuw een onderscheid moeten maken tussen deze rechtens toegestane (voormalige) PDV-branches (genaamd Centrale I), de overige (voormalige) PDV-branches (genaamd Centrale II) en de toegelaten (voormalige) GDV-branches (genaamd Centrale III) en dat onderscheid ook in de begripsbepalingen en de voorschriften zichtbaar gemaakt:

(verruimde) perifere detailhandel Centrale I:

detailhandelsvestigingen in relatie tot het thema wonen, waaronder zijn begrepen:

- kampeerartikelen met uitzondering van caravans;
- keukens en sanitair;
- bouwmaterialen en aanverwante doe-het-zelf artikelen in de vorm van een bouwmarkt;
- woninginrichtingsartikelen, zoals meubelen, vloerbedekking en woningtextiel.

Voor deze branches gelden geen beperkingen qua toegelaten oppervlakte.

(verruimde) perifere detailhandel Centrale II:

detailhandelsvestigingen waaronder worden verstaan de hoofdbranches:

- tuincentra;
- plant- en dierbenodigdheden;
- fietsen;
- auto-accessoires.

Voor deze branches geldt een ondergrens van minimaal 1.350 m² bvo en een afwijkingmogelijkheid onder de eerder benoemde voorwaarden tot 500 m² bvo.

(verruimde) perifere detailhandel Centrale III:

detailhandelsvestigingen waaronder worden verstaan de hoofdbranches:

- huishoudelijke en luxe artikelen;
- sport en spel;
- speelgoed;
- hobby;
- media;
- bruin- en witgoed;
- restpartijen.

Voor deze branches is de afwijkingsmogelijkheid tot 500 m² bvo komen te vervallen. Deze mogelijkheid was vooral bedoeld om kleinere (voormalige) PDV-vestigingen mogelijk te maken.

Wij hebben tevens het begrip en de ruimte voor detailhandel in restpartijen (Centrale III) concreter verankerd in de begripsbepalingen en de voorschriften. Wij hebben daarbij de ondergrens van 1.200 m² bvo gekoppeld aan de oppervlakte van de bestaande vestiging op De Centrale. Om "outlet-achtige" ontwikkelingen te voorkomen, hebben wij de bovengrens bepaald op 1.500 m² bvo.

Wij menen op deze wijze voldoende tegemoet te zijn gekomen aan de opmerkingen van de eigenaar, zonder daarbij te zeer af te wijken van het provinciale en het gemeentelijke detailhandelsbeleid en de insteek van het voorontwerp. Wij hebben de toelichting en de voorschriften aangepast.

(5.3) GDV-branches

Voor wat betreft de GDV-branches kan wel een bepaalde minimum maatvoering aangehouden worden. In het voorontwerp wordt er uitgegaan van een ondergrens van 1350 m² b.v.o. doch in verband met hedendaagse ontwikkelingen en de door de crisis veroorzaakte kostenbesparingen in oppervlakte, is een minimum maatvoering van 800-1000 m² b.v.o. realistisch en meer verantwoord te achten.

In de Actualisering Detailhandelsmonitor en -visie Leeuwarden van november 2012 wordt nota bene een minimale oppervlakte van 1000 m² w.v.o. gemeld (pag. 11).

Reactie gemeente:

De ondergrens voor de GDV-branches is in de detailhandelsstructuurvisie 2007 verlaagd van 1.500 m² bvo naar incidenteel 1.000 m² wvo (= 1.350 m² bvo). In het nieuwe bestemmingsplan gaan wij uit van een structurele ondergrens van minimaal 1.350 m² bvo voor alle toegelaten voormalige GDV-branches (zie voor de branches de begripsbepalingen onder Centrale III). Dat houdt een verruiming in van de oppervlaktmogelijkheden voor deze branches. Wij zijn van mening, dat het begrip incidenteel aanleiding kan zijn voor interpretatieverschillen en achten het distributieplanologisch verantwoord de ondergrens zonder meer op 1.350 m² bvo te stellen.

In de nog niet door ons College en de gemeenteraad vastgestelde en dus voorlopige actualisering detailhandelsstructuurvisie 2013 staat, dat er geen aanleiding is af te wijken van de benadering zoals die is opgenomen in de Detailhandelsstructuurvisie 2007, namelijk incidenteel een minimale oppervlakte toestaan van 1.000 m² wvo. Dat komt overeen met 1.350 m² bvo. Het bestemmingsplan biedt derhalve qua toegestane oppervlakte ruimere mogelijkheden. Het hanteren van een lagere ondergrens van 800 – 1.000 m² bvo, zoals door de eigenaar gesuggereerd, maakt het risico op en daarmee de discussie over het aantasten van de bestaande winkelvoorzieningen in de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra alleen maar groter. Wij wensen het primaat in dezen van die centra te laten prevaleren.

Wij stemmen niet in met een verdere verlaging naar 800 – 1.000 m² bvo.

(5.4 en 5.5) Bestemmingsomschrijving

Het vorenstaande betekent tevens dat in artikel 4, lid 4.1 van de planregels in ieder geval in bestemmingsomschrijving aangegeven dient te zijn dat de voor "detailhandel aangewezen gronden" zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. verruimde perifere detailhandel;*
- b. perifere detailhandel; en*
- c. overige vorm van bedrijvigheid milieucategorie 1 en 2 conform Staat van Bedrijven.*

Overige vormen van aanpalende bedrijvigheid uit de milieucategorie 1 en 2 moet eveneens planologisch toelaatbaar worden geacht, zoals de huidige vestigingen van Carglass en Kwik Fit en dergelijke.

In de begripsbepaling van "perifere detailhandel" (art. 1, aanhef en onder 31) dient daaronder in ieder geval mede begrepen te worden: woninginrichting (meubels, vloerbedekking en woningtextiel) en sanitair.

Die branches zijn opgenomen in het Convenant en het bestaande bestemmingsplan "Kanaalweg".

In de definitiebepaling "verruimde perifere detailhandel" (art. 1, aanhef en onder 32) dient mede begrepen te worden speelgoed.

Die branche is eveneens opgenomen in het Convenant en het bestaande bestemmingsplan "Kanaalweg".

In de genoemde Actualisering Detailhandelsmonitor en – visie Leeuwarden wordt met nadruk gesteld en aanbevolen dat afronding van De Centrale moet geschieden conform de huidige mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan (pag. 13 slot). Dit veronderstelt in elk geval geen andere ruimtelijke bepalingen of beperkingen dan thans planologisch is vastgelegd.

Reactie gemeente:

De hoofdbranche woninginrichting is toegevoegd in de begripsbepaling van "perifere detailhandel" en de hoofdbranches keukens, badkamers zijn gewijzigd in keukens en sanitair.

De hoofdbranche speelgoed is aan de begripsbepaling "verruimde perifere detailhandel" toegevoegd.

Volgens De Centrale B.V. wordt in de Actualisering Detailhandelsmonitor en –visie Leeuwarden met nadruk gesteld en aanbevolen, dat de afronding van De Centrale moet geschieden conform de huidige mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Dit veronderstelt volgens de eigenaar in elk geval geen andere ruimtelijke bepalingen of beperkingen dan thans planologisch is vastgelegd. Hiervoor hebben wij betoogd, dat het nieuwe bestemmingsplan voor wat de rechtens toegestane voormalige PDV-branches geen beperkingen oplegt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan (Centrale I). In het winkelpark ontstaan onder voorwaarden ruimere mogelijkheden voor een aantal voormalige PDV-branches (Centrale II) die volgens het huidige bestemmingsplan niet (zonder meer) zijn toegestaan. De oppervlaktemogelijkheden voor de voormalige GDV-branches (Centrale III) zijn verruimd. De huidige bedrijfsmatige activiteiten blijven toegestaan. Wij delen deze visie dan ook niet.

(5.6) Bouwregels

Aangaande de bouwgevels zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.2 merken wij op dat de bouwhoogte zoals aangegeven op de planverbeelding van 15 meter vooralsnog toereikend is te achten nu daar een afwijkingsbevoegdheid is toegelaten tot 20 meter met het oog op stedenbouwkundige accenten.

Reactie gemeente:

De bouwvoorschriften zijn ten opzichte van het huidige bestemmingsplan niet gewijzigd.

(5.7) Food/Non-food

Dienaangaande merken wij op dat zonder meer, althans in elk geval bij wege van binnenplanse afwijking, planologisch ruimte moet worden geboden aan het op De Centrale kunnen vestigen van een regionaal fungerende food/non-food. De verkeersaantrekkende werking kan in het algemeen bij De Centrale genoegzaam opgevangen worden via de (hoofd)ontsluitingsmogelijkheden en aanpalend verkeerskundig beleid terwijl het veronderstelde negatieve effect op de wijkvoorzieningenstructuur van oostelijk Leeuwarden

eerst dan in de afwegingen kan worden betrokken wanneer een zulks uitwijzend actueel d.p.o. voorhanden is.

Een food/non-food is evenwel een zeer belangrijk element voor het profileren van het voorzieningenniveau van Leeuwarden. In de Binnenstad bestaat hiervoor geen fysieke ruimte en stuit dit ook anderszins planologisch op problemen wegens de toestroom en de daaraan verbonden verkeers- en parkeerproblematiek. De locatie van De Centrale is bij uitstek wel een geëigende locatie te achten uit oogpunt van nagestreefde concentratiegebieden.

Reactie gemeente:

De eigenaar wenst via een binnenplanse afwijking ruimte in het bestemmingsplan voor een regionaal fungerend food/non-food-concept. Hij acht een dergelijk concept een zeer belangrijk element voor het profileren van het voorzieningenniveau van Leeuwarden. In de binnenstad bestaat daarvoor geen fysieke ruimte; wel op De Centrale.

Over een regionaal food/non-food concept op De Centrale is recent een langdurige en uitgebreide discussie gevoerd. Wij hebben De Centrale BV op 25 april 2012 schriftelijk en gemotiveerd te kennen gegeven, dat een degelijke formule op De Centrale beperkt positieve effecten met zich mee zou brengen en negatieve effecten in relatie tot de binnenstad en andere winkelcentra in Leeuwarden. Bovendien zou een dergelijke vestiging een extra verkeer aantrekkende werking hebben. Wij achtten het toen en nu niet opportuun de gemeenteraad voor te stellen mee te werken aan een aanpassing van het bestemmingsplan om de vestiging van een grootschalig food/non-food concept.

Wij zien, mee gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, dan ook geen aanleiding alsnog ruimte te bieden voor een food/non-food concept op De Centrale.

(nagekomen reactie) Handhaven vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid

Op 17 december 2012 hebben wij per mail een aanvulling ontvangen op de uitgebreide reactie van De Centrale B.V. van 29 november 2012:

Wij gaan ervan uit, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, dat het bepaalde in artikel 4 gehandhaafd blijft. Dat wil zeggen de 'Vrijstelling op het gebruik' en 'Wijzigingsbevoegdheid'.

De eigenaar vraagt dan ook deze artikelen weer op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid zoals die zijn opgenomen in de artikelen 4 lid F en 4 lid G van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan, kunnen niet los worden gezien van artikel 3 de leden 2 en 3 van de Beschrijving in Hoofdlijnen. Daarin staan de criteria die gelden voor het toepassen van beide bevoegdheden.

Van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt voor detailhandel in andere dan in het hoofdartikel genoemde branches, mits:

- de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte ten hoogste 3.000 m² bvo bedraagt;
- de winkelvloeroppervlakte per bedrijf niet minder dan 1.500 m² bvo bedraagt.

Volgens de beschrijving in Hoofdlijnen geldt de vrijstellingsmogelijkheid alleen voor verplaatsing van bestaande GDV-zaken van buiten de binnenstad naar het plangebied.

Hierdoor mag de totale oppervlakte aan GDV in Leeuwarden niet substantieel (in de zin van het aantal grootschalige vestigingen) toenemen.

De wijzigingsbevoegdheid heeft geen betrekking op voedings- en genotmiddelen voor mensen en de winkelvloeroppervlakte moet per bedrijf ten minste 1.500 m² bvo bedragen. Bij GDV-branches mag alleen van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt, als blijkt, dat deze ontwikkeling voorziet in een reële behoefte en dat deze niet tot stand kan komen in het hoofdwinkelcentrum.

Bij PDV-branches mag alleen van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt als blijkt, dat dat een (kwalitatieve) toevoeging betekent ten opzichte van het aanwezige aanbod in de regio. Dit kan blijken uit een detailhandelsstructuurvisie.

In het nieuwe bestemmingsplan willen wij ondanks het conserverende karakter daarvan, zo dicht mogelijk aansluiten bij het provinciale en gemeentelijke beleid voor detailhandel. Daarin maken wij geen onderscheid meer tussen PDV en GDV, maar uitsluitend in branches. Op De Centrale mag in het nieuwe bestemmingsplan alle toegelaten detailhandel samen niet meer dan 42.000 m² bvo omvatten. Wij maken daarbij geen onderscheid meer tussen het ene type en het andere type. Dat is in het huidige bestemmingsplan nog wel het geval.

Ook willen wij bij het beoordelen van verzoeken niet langer afhankelijk zijn van het per verzoek laten opstellen van (een) detailhandelsstructuurvisie(s). Dat vraagt extra tijd en geld en besluitvorming. Daardoor vertraagt de besluitvorming en daar is de aanvrager niet mee gediend.

Wij vinden een beperking tot maximaal 3.000 m² bvo in het licht van het huidige gemeentelijke en provinciale beleid onnodig beperkend en laten dat in het nieuwe bestemmingsplan vrij.

In de categorie Centrale II hebben wij concreet aangegeven om welke (voormalige PDV-)branches het gaat. Daarvoor is geen vrijstellingsregeling meer nodig. Boven de 1.350 m² bvo zijn er geen beperkingen.

Wel willen wij de toegelaten branches qua grootte tussen de 1.350 en 500 m² bvo kunnen blijven beoordelen op de relatie met de andere winkelcentra en de binnenstad. In de categorie Centrale III (voormalige GDV-branches) is de ondergrens verlaagd van 1.500 m² bvo (na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) naar 1.350 m² bvo in het nieuwe bestemmingsplan. Deze regeling is ruimer dan bij het toepassen van de huidige wijzigingsbevoegdheid.

Samengevat zien wij geen redenen de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden van artikel 4 van het huidige bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is in het nieuwe bestemmingsplan sprake van een helderder, ruimere, concreter hanteerbare en objectievere regeling die het hanteren van genoemde bevoegdheden overbodig maakt.

(6) Verzoek aanpassing voorontwerp

Wij verzoeken u met inachtneming van deze inspraakreactie, het voorontwerp bestemmingsplan aan te vullen voor wat betreft de bestemmingsomschrijving (dit wil zeggen verruimde perifere detailhandel en reguliere detailhandel en overige vormen van bedrijvigheid milieucategorie 1 en 2 conform Staat van Bedrijven), de definitiebepaling en op het onderdeel maatvoering PDV/GDV, zulks mede ter voorkoming van het feit dat hierdoor allerlei vormen van detailhandel thans reeds op grote schaal onder het overgangsrecht zou moeten worden geschaard. Dit is niet de bedoeling van het conserverend karakter van het bestemmingsplan.

Kortom, de gebruiksfuncties zullen moeten worden verruimd tot reguliere PDV en overige vormen van bedrijven categorie 1 en 2, naast "verruimd PDV", inclusief – zo nodig onder voorwaarden – een food/non-food.

De inperking van de begripsomschrijving tot "verruimde" perifere detailhandel leidt tot omvangrijke overgangsrechtelijke problematiek, want elke winkel kleiner dan 1.350 m² b.v.o. valt dan onder die regeling. Dit is niet de bedoeling en staat haaks op de rechten en verplichtingen uit het Convenant. Dit is ook in strijd met een goede Ruimtelijke Ordening en het eigen gemeentelijke en provinciale beleid terzake.

De verhuurbaarheid en exploitatiemogelijkheden worden excessief uitgehold. Het overgangsrecht is immers te stringent nu het verboden is om het overgangsrechtelijk gebruik te hervatten indien dit gebruik meer dan 1 jaar onderbroken is geweest. In het

algemeen maar zeker in de huidige marktsituatie is leegstand van meer dan 1 jaar niet ongebruikelijk bij grootschalige en perifere detailhandel.

Een positieve bestemming is te alle tijde geboden anders zal niet te voorkomen zijn dat omvangrijke planschadeclaims volgen naast mogelijke acties wegens wanprestaties en schending Convenant.

Inmiddels zijn conform afspraak met de gemeente Leeuwarden en binnen de daarbij gestelde ontwikkelingskaders en branchering, reeds vele tientallen miljoenen euro's geïnvesteerd. De noodzakelijke exploitatiebasis met bijbehorende financiële verplichtingen hiervoor mogen niet tussentijds worden aangetast of door het voorontwerpbestemmingsplan ernstig worden ondermijnd.

Bovendien staat een en ander haaks op het geldend Convenant tussen partijen en leidt het tot toerekenbare tekortkoming in de nakoming van het Convenant en tot onbedoelde planschadeclaims.

Wij verzoeken u met deze inspraakreactie rekening te houden en het daarheen te leiden dat het voorontwerp bestemmingsplan in die zin wordt aangepast, vooraleer deze als ontwerpplan in de wettelijke procedure wordt gebracht.

Reactie gemeente:

Het verzoek van De Centrale B.V. het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen, is een samenvatting van de daaraan vooraf gegane opmerkingen. Wij volstaan hier dan ook met een samenvatting van onze reacties.

- Wij onderschrijven de betekenis van winkelpark De Centrale als perifere complementaire voorziening voor de bestaande winkelcentra in Leeuwarden, inclusief de binnenstad.
- In de toelichting wordt alsnog melding gemaakt van het Convenant uit 1998.
- Niet ingestemd wordt met het idee van De Centrale B.V. dat de branchering volledig vrij zou kunnen worden gelaten voor bouwdelen ouder dan 5 jaar. Dat is niet in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, het provinciale beleid en ook niet in overeenstemming met de jurisprudentie.
- De constatering dat De Centrale zich heeft ontwikkeld tot een belangrijk regionaal winkelpark, wordt onderschreven.
- De gemeente houdt haar eigen verantwoordelijkheid welke branches vallend onder het begrip verruimde perifere detailhandel volgens de Verordening Romte wel en welke niet op De Centrale zijn toegestaan.
- Wij gaan niet mee in de opvatting van de eigenaar, dat de vestiging van reguliere bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 vrij zou moeten zijn.
- De extra ruimte voor activiteiten op De Centrale volgens de detailhandelsstructuurvisie 2007 is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij zijn tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de eigenaar over het risico van planschade, zonder daarbij af te wijken van het provinciale en het gemeentelijke detailhandelsbeleid en van de insteek van het voorontwerp. Wij hebben het bestemmingsplan daar op aangepast.
- Het verzoek de ondergrens voor voormalige GDV-vestigingen te verlagen naar 800 – 1.000 m² bvo, honoreren wij niet. Hoe lager de ondergrens hoe groter de kans op het aantasten van de bestaande winkelcentra.
- De hoofdbranche woninginrichting hebben wij toegevoegd aan de begripsbepalingen en de hoofdbranches keukens, badkamers zijn gewijzigd in keukens en sanitair.
- De hoofdbranche speelgoed is aan de begripsbepalingen toegevoegd.
- De bouwvoorschriften zijn ten opzichte van het huidige bestemmingsplan niet gewijzigd.
- Mede gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en de recente uitspraak van ons College, is er geen ruimte voor een food/non-food concept op De Centrale.
- Wij zien geen redenen de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden van artikel 4 van het huidige bestemmingsplan, zoals door de eigenaar bepleit, over te nemen in het nieuwe

bestemmingsplan. Er is in het nieuwe bestemmingsplan sprake van een helderder, ruimere, concreter hanteerbaarder en een objectiever regeling die het handhaven van genoemde bevoegdheden overbodig maakt.

HOOFDSTUK 9 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 14 maart 2013 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn van terinzageligging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op 24 juni 2013 gewijzigd is vastgesteld.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar **bijlage 5** van deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in **bijlage 6**.

