

Bijlage 1: Externe veiligheid



EXTERNE VEILIGHEIDSPARAGRAAF / verantwoording groepsrisico

BESTEMMINGSPLAN Leeuwarden - De Centrale en omgeving

Maart 2013

Externe veiligheidsparagraaf

A. Toetsingskader

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 (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstand te houden tussen (beperkt)kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit.

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is een toelichting van VROM op de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)",

met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Dit Besluit is per 1 januari 2011 in werking getreden. Op basis van dit besluit dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR. Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, wordt een belemmeringenstrook (4 m aan weerszijden) bestemd (artikel 14). Binnen deze strook is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi en de circulaires is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR tevens rekening gehouden dient te worden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

In het Bevi is in artikel 13 lid 3 vastgelegd dat de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld moet worden om te adviseren. Dit advies gaat in op het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan wat betreft de mogelijkheden van risicovermindering en rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van de risicobron. Aangezien binnen of in de directe nabijheid van het bestemmingsplan geen inrichtingen zijn gelegen die onder het Bevi vallen hoeft de brandweer, in het kader van Bevi, formeel niet om advies gevraagd te worden. Tevens hoeft het groepsrisico in het kader van Bevi niet verantwoord te worden.

In het besluit externe veiligheid buisleidingen is in artikel 12 lid 2 vastgelegd dat de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld moet worden om te adviseren. Dit advies gaat in op het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan wat betreft de mogelijkheden van risicovermindering en rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van de buisleiding.

B. Risicobronnen

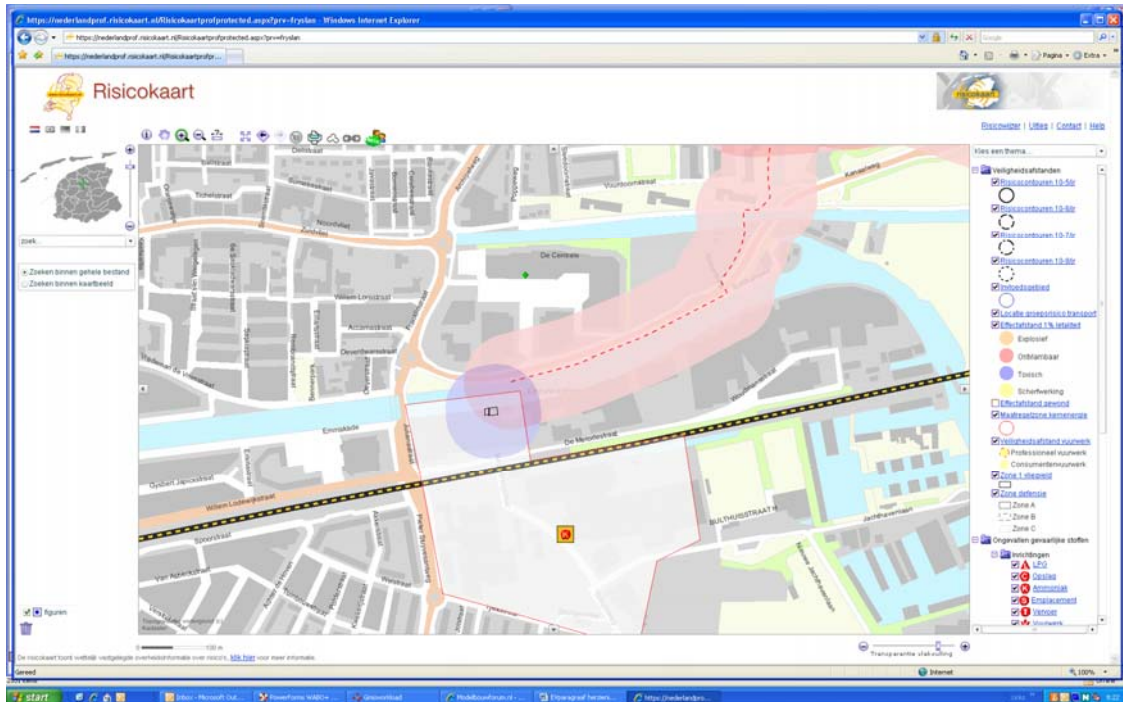
Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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

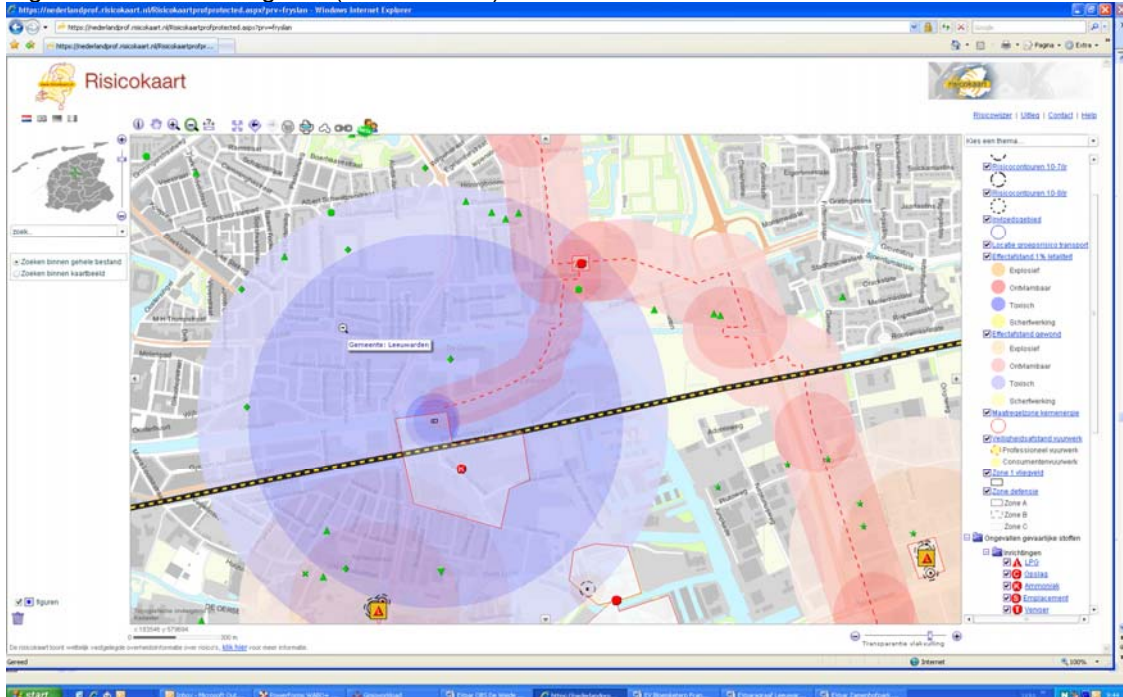
Risicovolle inrichtingen

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Wel is op een afstand van ongeveer 100 meter, aan de Pieter Stuyvesantweg 1 te Leeuwarden,

het bedrijf Friesland Foods gevestigd. Dit bedrijf valt onder het Bevi vanwege de aanwezigheid van meer dan 1500 kg ammoniak in een koelinstallatie. De 10^{-6} contour en de 1% letaliteitsgrens (figuur 1) van het bedrijf valt niet over het plangebied. Wel valt de locatie binnen het effectgebied (figuur 2) waarin bij een ongeval nog sprake kan zijn van gewonden. Daarmee moet in het kader van rampenbestrijding wel rekening gehouden worden.



Figuur 1: 1% letaliteitsgrens (blauwe cirkel) Friesland Foods



Figuur 2: effectgebied (grote blauwe cirkel) Friesland Foods

Transporten van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Door de gemeente Leeuwarden is een route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Over de Franklinstraat vindt slechts incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, zoals de bevoorrading van tankstations met benzine, diesel en LPG. Op de Kanaalweg vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen in bulktransport plaats.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het spoor bevindt zich ongeveer 150 meter verwijderd van het plangebied. Over de spoorlijn Leeuwarden-Groningen vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Wel kan er zeer incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel. Er dient in het kader van rampenbestrijding rekening gehouden te worden dat transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zou kunnen plaatsvinden. Het invloedsgebied (1% letaal) zou in theorie voor bepaalde stoffen maximaal 3-5 km kunnen bedragen.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Niet van toepassing.

Luchthavens

Luchthavens zijn in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

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 weerszijde van de leidingen. Er is geen sprake is van een PR 10^{-6} contour binnen het plangebied.

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 een belemmeringsstrook (=toetsingsafstand) van tenminste 5 meter aan weerszijden van een buisleiding worden aangehouden. Conform artikel 5, lid b, van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) geldt voor een aardgasbuisleiding met een druk tussen de 16 en 40 bar een belemmeringsstrook van ten minste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding. In het kader van bestemmingsplan Leeuwarden – Kalverdijkje is door ZEBRA Gasnetwerk verzocht om de breedte van de strook terug te brengen van 5 naar 4 meter. Aangezien het hier hetzelfde leidingtracé betreft is ook hier deze afstand opgenomen.

Bepaald kan worden of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR).

Hieronder worden de resultaten voor de berekeningen weergegeven die met behulp van CAROLA gegenereerd zijn.

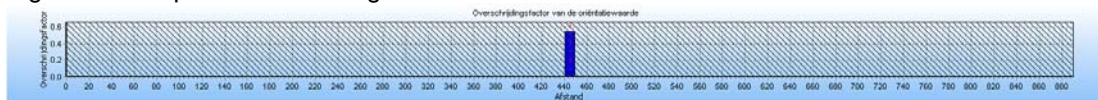
Plaatsgebondenrisico

Bij betreffende ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding is er geen sprake van een PR 10^{-6} contour binnen het plangebied.

Groepsrisico

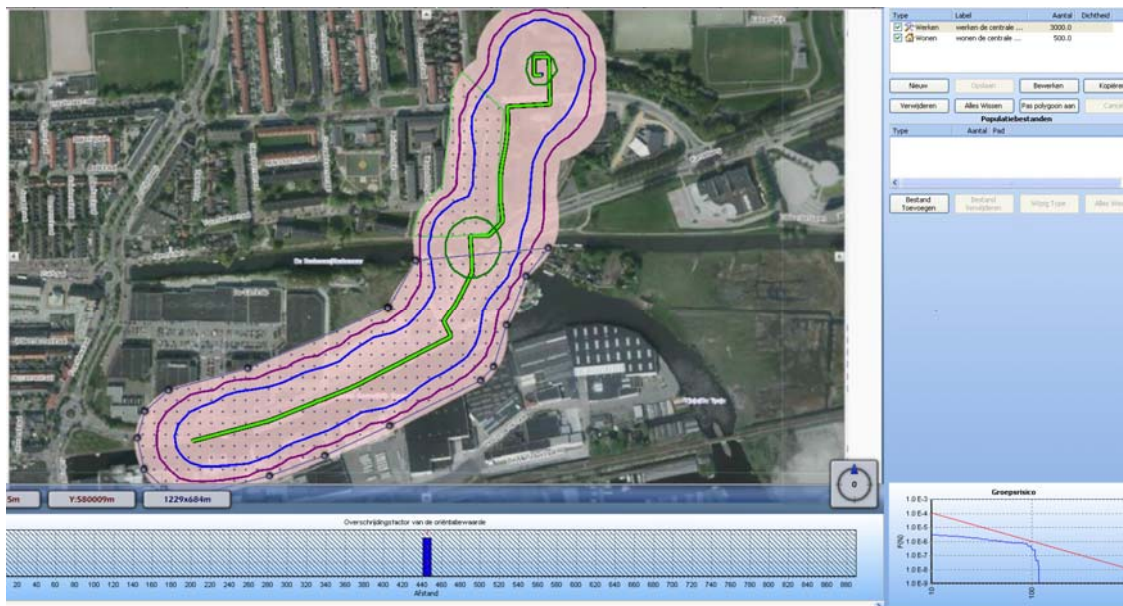
Voor de ZEBRA Gasnetwerk buisleiding is gerekend met het maximale aantal personen dat voor winkel centrum 'De Centrale' geschat wordt aanwezig te kunnen zijn, te weten 3500 personen.

Figuur 3: Groepsrisico screening voor Leuwarden van ZEBRA Gasnetwerk

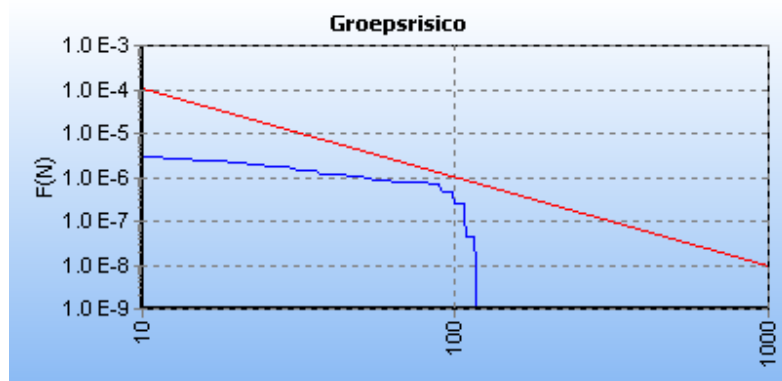


De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 89 slachtoffers en een frequentie van 6.92E-007.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.548 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 890.00. De betreffende kilometer leiding is groen gevisualiseerd in figuur 4 en in figuur 5 is de FN-curve van de leiding uitvergroet.



Figuur 4: ZEBRA Gasnetwerk leiding met bijbehorende GR screening en FN-curve



Figuur 5: FN-curve voor Leuwarden van ZEBRA Gasnetwerk voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 890.00

C. Advies Regionale Brandweer

Brandweer Fryslân heeft aangegeven in het kader van het vooroverleg op dit plan te reageren.

D. Verantwoording Groepsrisico

Naast de numerieke waarde van het groepsrisico (GR), zoals de ligging van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde en de toename daarvan ten opzichte van de nulsituatie, dient ter beoordeling van het groepsrisico en de verantwoording daarvan conform artikel 12 van het Bevb ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van het incident, nut en noodzaak, het tijdsaspect en mogelijk risicoreducerende maatregelen. De betreffende onderdelen komen hieronder aan de orde.

Ligging GR t.o.v. oriëntatiewaarde

Huidige situatie (nulsituatie)

De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR. Wel bestaat voor de gemeente bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen de wettelijke verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is van toepassing voor ruimtelijke plannen binnen een invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Binnen het plangebied liggen de volgende invloedsgebieden waarbinnen het GR verantwoordt dient te worden:

Risicobron

Hogedruk aardgastransportleiding

Invloedsgebied

70 - 75 m (1% letaal)

Aardgastransportleiding

Een gedeelte van het winkelcomplex "De Centrale" bevindt zich binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding. Het betreft hier in hoofdzaak detailhandel. Het groepsrisico bedraagt, zoals hiervoor reeds berekend, minder dan de oriëntatiewaarde.

Toename GR t.o.v. nulsituatie

Toekomstige situatie

Het GR neemt niet toe. Het betreft hier de periodieke (10 jaarlijkse) actualisatie van het (grotendeels) conserverende bestemmingsplan waar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, anders dan de ontwikkelingen die reeds in vigerende plannen mogelijk waren.

Mogelijkheden van de zelfredzaamheid en van de hulpverlening

De Kanaalweg en de Franklinstraat zijn de centrale doorvoerroutes nabij het plangebied. Deze wegen zorgen voor een goede (tweezijdige) bereikbaarheid en ontsluitbaarheid van het plangebied. Tevens zijn er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. De brandweer kan binnen de normtijd aanwezig zijn.

Mogelijkheden om Groepsrisico te verlagen/optimaliseren

Niet van toepassing, het betreft hier de periodieke (10 jaarlijkse) actualisatie van het (grotendeels) conserverende bestemmingsplan waar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, anders dan de ontwikkelingen die reeds in vigerende plannen mogelijk waren.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling / Tijdsaspect

Het bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en dient daarom geactualiseerd te worden. De situatie rondom het transport van gevaarlijke stoffen en de aardgastransportleiding zijn op de externe veiligheid aspecten beoordeeld. Zoals hiervoor ook aangegeven vindt er geen overschrijding plaats van de oriëntatiewaarde voor het GR en zijn er geen knelpunten ten aanzien van de bestrijding van incidenten in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het brandweeraadvies, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Binnen het plangebied is geen plaatsgebonden 10^{-6} contour aanwezig. Nieuwe risicobronnen zijn uitgesloten binnen het plangebied.

Met het vaststellen van het plan heeft het college verantwoord dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

Bijlage 2: Wateradvies

Van: Jelly van der Kloet <jvanderkloet@weterskipfryslan.nl>
Verzonden: dinsdag 10 juli 2012 14:44
Aan: Swart, Marianne
CC: Jeannet Bijleveld
Onderwerp: wateradvies De Centrale en omgeving te Leeuwarden
Bijlagen: Standaard wateradvies-DeCentrale-eo-Leeuwarden.pdf

Beste mevrouw Swart,

Op 10 juli 2012 ontvingen wij de aanvraag voor een watertoets voor het bestemmingsplan De Centrale en omgeving te Leeuwarden. Deze e-mail met bijlage vormt het wateradvies voor dit plan.

U gaf aan dat het bestemmingsplan De Centrale en omgeving een conserverend plan is, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor Weterskip Fryslân spelen in het plangebied ook geen specifieke zaken die wij in een wateradvies aan de orde willen stellen.

In de bijlage zit het standaard wateradvies wat kan worden gebruikt als wateradvies voor dit bestemmingsplan. Het standaard wateradvies is gericht op kleine ontwikkelingen en het meeste zal dan ook niet op het plan van toepassing zijn. Als aanvulling op het standaard wateradvies hebben wij nog het volgende aandachtspunt: het plangebied is bijna geheel verhard. Weterskip 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.

Mochten er nog vragen zijn dan kunt u contact opnemen met Jeannet Bijleveld of met mij.

Mei freonlike groetnis, Met vriendelijke groet,
Jelly van der Kloet

Medewerker planvorming
email : jvanderkloet@weterskipfryslan.nl

Weterskip Fryslân
Cluster Plannen
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
www.weterskipfryslan.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Weterskip Fryslan staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Weterskip Fryslan niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

Wateradvies voor De Centrale en omgeving

Leeuwarden

Datum 10/7/2012

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Uw gemeente stemt in met dit advies. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor uw plan.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet uw hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk als er een sloot dicht bij uw perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op uw perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. U kunt watervervuiling voorkomen. Wij adviseren om geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Wij geven u graag informatie over goede alternatieven. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Er zit grondwater onder uw perceel. Dit water zit op een bepaalde diepte. Het waterpeil in een sloot dicht bij uw perceel laat zien op welke diepte het grondwater ongeveer zit. Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Dan heeft u geen last van het grondwater. Vaak eist uw gemeente ook een minimum aanleghoogte in de bouwvergunning. Twijfelt u over de diepte van het grondwater? Dan kunt u altijd bellen met uw gemeente of met het Wetterskip.

Vergunningen die u bij het waterschap moet aanvragen

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning van het waterschap nodig of moet u een melding doen. Informatie hierover vindt u op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

Bijlage 3: Ecologie

Ecologische beoordeling bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving

Opdrachtgever Gemeente Leeuwarden
Referentie Stoker, O. 2012. Ecologische beoordeling bestemmingsplan
Leeuwarden – De Centrale en omgeving. A&W-notitie
1871.Idraam.12/3. Altenburg & Wymenga bv, Feanwâlden.

Projectcode 1871.lwd/3
Status Definitief
Datum 28 november 2012
Projectleider E.W. de Vries
Autorisatie Goedgekeurd, R. Strijkstra



Inhoud

1. Inleiding
2. Omschrijving bestemmingsplangebied
3. Beschermde natuurwaarden
4. Effectbepaling en beoordeling
5. Conclusies
6. Literatuur



Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv

Suderwei 2

Postbus 32, 9269 ZR Feanwâlden

tel. 0511 – 474764, fax 0511 – 472740

email: info@altwym.nl

website: www.altwym.nl



Foto 1 tot en met 6
Het plangebied en de omgeving daarvan (foto's A&W 2012)

1. INLEIDING

De gemeente Leeuwarden is voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het bestemmingsplangebied Leeuwarden – De Centrale en omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard, in het gebied bevinden zich geen ontwikkellocaties.

Deze notitie bevat:

- Een beknopte beschrijving van de ecologische waarden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij is gebruik gemaakt van de informatie uit de vernieuwde Ecologische Basiskaart van de gemeente Leeuwarden (Biezenaar & Miedema 2011), andere informatiebronnen (recente verspreidingsatlassen en websites) en een oriënterend veldbezoek op 23 augustus 2012.
- Een advisering over mogelijke knelpunten met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, die kan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

2. OMSCHRIJVING BESTEMMINGSPLANGEBIED

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het winkelpark De Centrale en omgeving dat binnen de bebouwde kom van Leeuwarden ligt. 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 aan het bestemmingsplan Kalverdijkje (ter hoogte van perceel Kleijenburg 4).

Het bestemmingsplangebied bestaat bijna volledig uit bebouwing en verharding. Het gebied bestaat grotendeels uit winkelpanden en parkeerterrein. Aan de oostzijde ligt een braakliggend terrein.

3. BESCHERMDE NATUURWAARDEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de wettelijk beschermde natuurwaarden (gebieden en soorten) die aanwezig (kunnen) zijn binnen en nabij het bestemmingsplangebied.

3.1. NATUURBESCHERMINGSWET: BESCHERMDE GEBIEDEN

Het bestemmingsplangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Grote Wielen', dat op ongeveer 3 km afstand ten noordoosten van het bestemmingsplangebied ligt. Dit Natura 2000-gebied is aangewezen voor verscheidene soorten, waarvoor in het ontwerpbesluit instandhoudingsdoelen zijn gesteld. Dit betreft bepaalde Habitattypen (vegetatietypen), Noordse woelmuis, Bittervoorn, Meervleermuis, enkele steltlopers, ganzen en eenden.

Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstanden tot het plangebied en zijn daardoor niet relevant voor deze ecologische beoordeling.

3.2. OVERIGE VORMEN VAN GEBIEDSBESCHERMING

Het bestemmingsplangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook rust op het gebied geen bescherming op grond van overige wet- en regelgeving (ganzenfoerageergebied, gebied van openheid en rust voor weidevogels, e.d.).

3.3. FLORA- EN FAUNAWET: BESCHERMDE SOORTEN

Gezien de grote oppervlakte binnen het plangebied die ingenomen wordt door gebouwen en bestrating, kan hier slechts een klein aantal beschermde soorten mogelijk geschikt leefgebied vinden. Hieronder wordt per soortgroep besproken welke wettelijk beschermde soorten mogelijk van het bestemmingsplangebied gebruikmaken. Naast de resultaten van het veldbezoek aan het plangebied, zijn gegevens ontleend van de Ecologische Basiskaart gemeente Leeuwarden (Biezenaar & Miedema 2011, bevat informatie over alle soortgroepen in Leeuwarden), De Bruyne 2004, Kalkman 2004, Peeters *et al.* 2004, Timmermans *et al.* 2004, Bos *et al.* 2006, EIS *et al.* 2007, Bouwman *et al.* 2008 (betreffende ongewervelde diersoorten), Creemers & Van Delft 2009 en de website van RAVON (betreffende amfibieën en reptielen) en de digitale zoogdieratlas (Melis 2012).

Planten

Binnen het bestemmingsplangebied zijn volgens de informatiebronnen geen beschermde plantensoorten bekend. In het winkelgebied is geen gelegenheid voor natuurlijk gevormde vegetaties. Het braakliggende terrein aan de oostzijde van het plangebied is voedselrijk en verruigd waardoor hier geen beschermde plantensoorten worden verwacht. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen en nabij het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen.

Ongewervelde diersoorten

Gezien de verspreidingsgegevens en de ecologische randvoorwaarden die (veelal 'kritische') wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten aan hun omgeving stellen, wordt verwacht dat in het bestemmingsplangebied geen wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten voorkomen.

Vissen

In de omgeving van het bestemmingsplangebied zijn waarnemingen bekend van de middelzwaar beschermde Kleine modderkruiper en de zwaar beschermde Bittervoorn (werkatlas vissen in Fryslân 2012). De Kurkemeer en Nieuwe Kanaal vallen deels binnen het plangebied. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat in deze wateren Kleine modderkruiper aanwezig is. Bittervoorn wordt niet in deze wateren verwacht omdat deze wateren niet aan de habitateisen van deze soort voldoen.

Amfibieën

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied komt alleen een aantal licht beschermde soorten voor, zoals Gewone pad, Bruine kikker, Meerkikker en Kleine watersalamander. Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van bovengenoemde soorten. Er worden geen middelzwaar- of zwaar beschermde amfibieënsoorten in het plangebied verwacht, omdat het plangebied niet voldoet aan de habitateisen van deze soorten. Bovendien komen deze soorten volgens geraadpleegde bronnen niet voor in de omgeving.

Reptielen

Gezien de aard van de binnen het bestemmingsplangebied beschikbare biotopen, is het plangebied ongeschikt als leefgebied voor reptielen. Reptielen worden daarom hier niet verwacht.

Vogels

In het bestemmingsplangebied is weinig opgaande begroeiing van bomen en struiken aanwezig. Alleen aan de randen van het bestemmingsplangebied is opgaande begroeiing aanwezig waar mogelijk enkele vogels tot broeden kunnen komen, zoals Houtduif en Merel. In de watergangen ten noorden en zuiden van het bestemmingsplangebied kunnen soorten als Wilde eend, Waterhoen, Meerkoet en Fuut tot broeden komen. In het winkelgebied worden door de grote mate van verstoring en afwezigheid van opgaande begroeiing niet veel broedvogels verwacht, met uitzondering van Huismus. Op het braakliggende terrein kan bijvoorbeeld Scholekster tot broeden komen.

Vleermuizen

Er zijn volgens de verspreidingsgegevens tien verschillende vleermuissoorten in de gemeente Leeuwarden waargenomen. Deze zijn: Gewone baardvleermuis, Franjestaart, Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Tweekleurige vleermuis, Rosse vleermuis en Gewone grootoorvleermuis. Een aantal van deze soorten kan het plangebied of de directe omgeving daarvan gebruiken als deel van hun leefgebied. Het gaat om Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis en Watervleermuis. De andere vleermuissoorten worden niet in het bestemmingsplangebied verwacht, omdat de omgeving niet aan de habitateisen van deze soorten voldoet (onder andere door de vele lichtbronnen langs de wegen en nabij gebouwen).

Voor vleermuizen zijn drie elementen van het leefgebied te onderscheiden die van groot belang zijn voor de functionaliteit ervan. Deze zijn: verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Het bestemmingsplangebied kan ten aanzien van deze drie elementen van belang zijn voor bovengenoemde soorten.

Verblijfplaatsen

In de zomerperiode hebben vleermuizen in Nederland hun verblijfplaatsen voornamelijk in gebouwen en (oude) bomen. Tijdens de winter verblijven zij onder andere in gebouwen, bomen, bunkers en kelders. De vleermuissoorten die meestal verblijfplaatsen in gebouwen gebruiken, zijn Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis. Een soort die verblijfplaatsen in boomholten gebruikt, is de Watervleermuis. De Ruige dwergvleermuis is een soort die zowel verblijfplaatsen heeft in gebouwen als in bomen.

De gebouwen binnen het bestemmingsplangebied zijn niet geschikt voor vleermuizen. De meeste bomen aan de randen van het plangebied zijn te jong en te dun om verblijfplaatsen van vleermuizen te herbergen. Mogelijk kan in een enkele boom in het noordelijk deel van het plangebied een individueel mannetje van bijvoorbeeld Ruige dwergvleermuis een paarverblijfplaats hebben. Geconcludeerd kan worden, dat er een zeer kleine kans is, dat in het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Foerageergebied

De bovengenoemde vleermuissoorten foerageren in verschillende jachtbiotopen. Binnen het plangebied is enige diversiteit aan biotopen aanwezig, zodat de verschillende soorten hier in principe geschikt foerageergebied vinden. Nabij de winkels kunnen soorten foerageren als Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Deze soorten foerageren hoogstwaarschijnlijk ook op het braakliggend terrein aan de oostkant. De kanalen (Kurkemeer en Nieuwe Kanaal) aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, kunnen deel uitmaken van foerageergebied van Watervleermuis en Meervleermuis.

Vliegroutes

Bij verplaatsingen tussen verblijfplaatsen en foerageergebied maken de meeste vleermuizen om zich te oriënteren gebruik van vaste vliegroutes langs lijnvormige structuren, zoals lanen, boomsingels en (oevers van) sloten en andere waterpartijen. Meervleermuis en Watervleermuis gebruiken vooral vliegroutes die boven water liggen, de overige soorten maken gebruik van bovengenoemde elementen boven land.

Binnen en nabij het plangebied De Centrale en omgeving kunnen (delen van) vliegroutes van vleermuizen liggen. In het noordelijk deel van het plangebied is opgaande begroeiing aanwezig. Dit kan deel uitmaken van vliegroutes van Ruige dwergvleermuis, Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Boven de kanalen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied kunnen vliegroutes van Watervleermuis en Meervleermuis liggen.

Overige beschermde zoogdiersoorten

In de omgeving komen naast vleermuizen ook andere zoogdiersoorten voor waarop verschillende wettelijke beschermingsregimes van toepassing zijn. Hieronder wordt per beschermingsregime besproken welke zoogdieren gebruik kunnen maken van het plangebied.

Licht beschermde zoogdiersoorten

Binnen het bestemmingsplangebied komen mogelijk verscheidene licht beschermde zoogdieren voor, zoals Egel, Mol, en verschillende (spits)muizensoorten (Melis 2012). Het valt te verwachten dat enkele van deze soorten ook in het plangebied geschikt leefgebied hebben gevonden.

Middelzwaar beschermde zoogdiersoorten

In de omgeving van het bestemmingsplangebied komt de middelzwaar beschermde Steenmarter voor, die gedurende de laatste decennia een uitbreiding van het leefgebied laat zien, waarbij ook stedelijk gebied niet wordt geschuwd. Het is niet uitgesloten dat binnen het plangebied verblijfplaatsen van Steenmarter aanwezig zijn of dat het plangebied deel uitmaakt van het foerageergebied van Steenmarter. Er worden geen andere middel zwaar beschermde zoogdiersoorten in het plangebied verwacht.

Zwaar beschermde zoogdiersoorten

In de ruime omgeving van het bestemmingsplangebied komen de zwaar beschermde Waterspitsmuis en Noordse Woelmuis voor. Deze soorten worden echter niet binnen het plangebied verwacht door het ontbreken van geschikte biotopen.

4. EFFECTBEPALING EN BEOORDELING

Op basis van het overzicht van de beschermde natuurwaarden binnen en nabij het plangebied (hoofdstuk 3), worden in hoofdstuk 4 de wettelijk beschermde gebieden en soorten besproken die mogelijk negatieve effecten ondervinden door ruimtelijke ontwikkelingen die uitvoerbaar zijn binnen het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied De Centrale en omgeving. Er wordt aangegeven bij welke ingrepen mogelijk effecten optreden en hoe dient te worden gehandeld in geval van mogelijk optredende effecten.

4.1. NATUURBESCHERMINGSWET: VOORTOETS

Het bestemmingsplangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 3 km afstand ten noordoosten van het bestemmingsplangebied. Daartussen liggen delen van de bebouwde kom en de infrastructuur van Leeuwarden.

Er kan worden aangenomen dat ruimtelijke projecten die binnen het plangebied plaatsvinden, niet een zodanig grote uitstralende werking hebben, dat de aangewezen natuurwaarden (paragraaf 3.1) die alleen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen' voorkomen, kunnen worden beïnvloed. Daarnaast zijn de biotopen binnen het bestemmingsplangebied ongeschikt voor vrijwel alle natuurwaarden waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Daardoor bestaan betreffende deze natuurwaarden geen ecologische relaties tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied. Om deze redenen kan ervan worden uitgegaan dat het nieuwe bestemmingsplan geen conflict veroorzaakt met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van vrijwel alle aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied.

Alleen ten aanzien van Meervleermuis kan sprake zijn van een ecologische relatie tussen de bebouwde kom van Leeuwarden en de Grote Wielen. De reden daarvoor is de mogelijkheid dat gebouwen in de stad geschikt zijn voor verblijfplaatsen van deze soort. Bovendien kunnen in de bebouwde kom vliegroutes van deze soort aanwezig zijn, die vooral verwacht worden boven watergangen, zoals grachten en vaarten.

Binnen het bestemmingsplan voor het gebied De Centrale en omgeving is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van Meervleermuis niet waarschijnlijk. De reden daarvoor is onder andere de aard van de bebouwing, want de meeste gebouwen zijn zodanig geconstrueerd, dat de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen (zoals in spouwmuren en onder daken) nihil is. De aanwezigheid van vliegroutes en foerageergebied van Meervleermuis is niet uit te sluiten. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen kanalen (De Kurkemeer en Nieuwe Kanaal) die zeer geschikt zijn voor vliegroutes en foerageergebied van Meervleermuis.

Een (bouw)project kan verstoring veroorzaken van vliegroutes binnen of nabij het plangebied, die voor Meervleermuizen een verbinding vormen tussen verblijfplaatsen in gebouwen en het Natura 2000-gebied. Bij verstoring van dergelijke vliegroutes ontstaat een negatief effect op de populatie en dus een conflict met de Natuurbeschermingswet. Vliegroutes van Meervleermuizen kunnen onder andere worden verstoord door het ontstaan van onderbrekingen (zoals dat optreedt door het dempen van watergangen en de kap van bomenrijen), door obstructies (aanleg van een brug) en door verstoring door licht (zoals

door het gebruik van extra straatverlichting en andere buitenlampen). Mogelijke vliegroutes van Meervleermuis binnen en nabij het plangebied kunnen aanwezig zijn boven de genoemde watergangen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij deze elementen worden aangetast of verstoord, moet vooraf worden bepaald of er sprake kan zijn van negatieve effecten ten aanzien van vliegroutes van Meervleermuis. Wanneer voldoende rekening kan worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vliegroutes van Meervleermuis, is nader vleermuisonderzoek niet nodig.

De kanalen maken mogelijk deel uit van het foerageergebied van Meervleermuis. Bij aantasting van deze elementen verdwijnt mogelijk een deel van het foerageergebied van Meervleermuis waardoor de functionaliteit van de in de omgeving aanwezige verblijfplaatsen ten aanzien van foerageergebied in het geding kan komen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij deze elementen worden aangetast of verstoord (verlichting), moet vooraf worden bepaald of er sprake kan zijn van negatieve effecten ten aanzien van foerageergebied van Meervleermuis.

Samenvattend

- Er worden geen verblijfplaatsen van Meervleermuis binnen het plangebied verwacht en daarom veroorzaakt het nieuwe bestemmingsplan geen conflict met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van verblijfplaatsen van Meervleermuis.
- Bij ingrijpende werkzaamheden (kap van bomen, toename lichtuitstraling richting het water of obstructies van vliegroutes door bijvoorbeeld aanleg bruggen) bij de kanalen dient te worden voorkomen dat eventueel aanwezige vliegroutes en/of foerageergebied van Meervleermuis worden aangetast. Hierboven 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'.

4.2. FLORA- EN FAUNAWET: BESCHERMDE SOORTEN

Licht beschermde soorten

In het plangebied komt een aantal licht beschermde amfibieën- en zoogdiersoorten voor. Voor deze licht beschermde soorten geldt bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde soorten uit de genoemde soortgroepen.

Vissen

Indien ruimtelijke ingrepen in het plangebied plaatsvinden die invloed hebben op de oevers of het oppervlaktewater van Kurkemeer of Nieuwe Kanaal, ontstaan mogelijk negatieve effecten op het leefgebied van de middelzwaar beschermde Kleine modderkruiper. In dat geval ontstaat een conflict met de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan dergelijke ruimtelijke ingrepen dient te worden vastgesteld of de genoemde vissoort aanwezig is. Bij aanwezigheid van Kleine modderkruiper kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door het ministerie van EL&I relevante en goedgekeurde gedragscode om een conflict met de Flora- en faunawet tegen te gaan. Indien dit niet mogelijk is, dient ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels

Hoewel het plangebied voor het grootste deel uit bebouwing en verharding bestaat, biedt het braakliggend terrein en de opgaande begroeiing aan de noordrand van het gebied, broedgelegenheid voor vogels van stad en park. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is, dat verstoord kan worden. Verstoring van broedgevallen is niet toegestaan vanuit de Flora- en faunawet en hiervoor wordt in principe ook geen ontheffing verleend.

Er zijn verschillende mogelijkheden om conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. De meest zekere optie is het plannen van de werkzaamheden buiten het broedseizoen. Er kan eventueel vooraf aan het broedseizoen worden gestart met de werkzaamheden, waardoor broedpogingen in het werkgebied achterwege zullen blijven door de verstoring die daarvan uitgaat. Ook kunnen vooraf aan het broedseizoen eventueel geschikte broedplaatsen worden verwijderd en dienen broedgevallen verder te worden voorkomen door geen geschikte plaatsen voor nesten te laten ontstaan, door bijvoorbeeld zandhopen en kap- en snoeihout niet dagenlang te laten liggen. Mochten er toch vogels tot broeden komen die door de werkzaamheden kunnen worden verstoord, dan ontstaat er een conflict met de Flora- en faunawet en moeten de versturende werkzaamheden gestaakt worden tot na de broedperiode van de betreffende soort(en).

Buiten het broedseizoen vallen de meeste nestplaatsen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet, maar een aantal vogelsoorten maakt gedurende het gehele jaar gebruik van de nestplaats of keert jaarlijks terug op dezelfde plaats. Hun nesten en de functionele leefomgeving daarvan worden daarom het gehele jaar beschermd. Vanaf 26 augustus 2009 geldt een aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten, die indicatief is en niet uitputtend. Van de soorten die op deze lijst staan kunnen in het plangebied nestplaatsen aanwezig zijn van Huismus. Indien deze nestplaatsen en/of de functionele leefomgeving daarvan door ruimtelijke ingrepen verdwijnen of ongeschikt worden, ontstaat mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. In dat geval treden de volgende stappen in werking. Er moet door een deskundige een 'omgevingscheck' worden uitgevoerd om te bepalen of er voldoende gelegenheid voor de soort is om zelfstandig een vervangende nestplaats te vinden in de omgeving. Indien dit niet het geval is, moet, voor zover dit mogelijk is, een vervangend nest worden aangeboden. Ontheffing verkrijgen is meestal niet mogelijk.

Geconcludeerd kan worden, dat de bestemmingen in het nieuwe plangebied en de meeste ruimtelijke ingrepen binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan geen bezwaren zullen opleveren vanuit de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels. Bij ingrepen in het plangebied waarbij sloop van gebouwen aan de orde is, dient te worden bepaald of er jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels in het gedrang komen. Als dit het geval is, dan moeten bovengenoemde vervolgstappen worden uitgevoerd. Daarnaast geldt voor alle ingrepen dat deze in conflict komen met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels, wanneer verstoring van broedende vogels en hun nesten optreedt.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn zwaar beschermd door de Flora- en faunawet en zijn vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor alle Bijlage IV- soorten geldt sinds 26 augustus 2009, dat een ontheffing op basis van het wettelijke belang 'ruimtelijke ontwikkeling' niet meer wordt verleend. Bij mogelijke conflicten met de Flora- en faunawet moeten daarom zoveel mogelijk maatregelen worden getroffen om negatieve effecten tegen te gaan. Om deze redenen wordt aan vleermuizen een aparte paragraaf besteed, de overige zoogdiersoorten komen in de volgende paragraaf aan bod.

Verblijfplaatsen

Door de afbraak van gebouwen, de kap van bomen en/of door andere vormen van verstoring (zoals lichtverstoring) ontstaat een conflict met de Flora- en faunawet wanneer verblijfplaatsen van vleermuizen daardoor worden benadeeld. Binnen het plangebied is de kans klein op aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, omdat de gebouwen daarvoor niet geschikt zijn. Mogelijk kan in een enkele boom aan de noordzijde van het plangebied een individueel mannetje van bijvoorbeeld Ruige dwergvleermuis een paarverblijfplaats hebben. Wanneer het niet zeker is of vleermuisverblijfplaatsen in het geding zijn, is onderzoek naar de aanwezigheid van deze verblijfplaatsen noodzakelijk.

Vliegroutes

Nieuwe ruimtelijke ingrepen zullen geen conflict met de Flora- en faunawet te veroorzaken ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen, wanneer deze routes niet worden aangetast. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij deze elementen worden aangetast of verstoord (kap van bomen, lichtverstoring of obstructie van vliegroutes), moet vooraf worden bepaald of er sprake kan zijn van negatieve effecten ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen. Wanneer voldoende rekening kan worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen, is nader vleermuisonderzoek niet nodig.

Foerageergebied

In veel gevallen treedt bij ruimtelijke ontwikkeling geen substantiële aantasting van bestaand foerageergebied op, omdat de meeste vleermuizen die boven land foerageren een uitgebreid foerageergebied hebben en de oppervlakte van de locatie waar de ingreep plaatsvindt, in verhouding daarmee (zeer) klein is.

In het bestemmingsplangebied is waarschijnlijk foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Rond de winkels, boven het braakliggend terrein en nabij de opgaande begroeiing aan de noordkant foerageren mogelijk Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. De kanalen aan de noord- en zuidkant van het plangebied maken mogelijk ook deel uit van het foerageergebied van Meervleermuis en Watervleermuis. Bij aantasting van deze elementen verdwijnt mogelijk een deel van het foerageergebied van vleermuizen waardoor de functionaliteit van de in de omgeving aanwezige verblijfplaatsen ten aanzien van foerageergebied in het geding kan komen. Bij ingrijpende werkzaamheden (kap van bomen, toename kunstmatige lichtuitstraling richting de kanalen) moet vooraf worden bepaald of er sprake kan zijn van negatieve effecten ten aanzien van foerageergebied van vleermuizen.

Samenvattend

- Bij versturende werkzaamheden aan bomen dient te worden bepaald of daardoor verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast.
- Het nieuwe bestemmingsplan veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen, mits de (potentiële) vliegroutes niet worden aangetast door een grote toename van lichtverstoring of het wijzigen van aanwezig lijnvormige elementen (bomenrij in het noordelijk deel van het plangebied en kanalen aan noord- en zuidzijde van het plangebied). Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal vleermuisonderzoek moeten worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen.
- Bij ingrijpende werkzaamheden (kap van bomen, toename kunstmatige lichtuitstraling richting de kanalen) moet vooraf worden bepaald of er sprake kan zijn van negatieve effecten ten aanzien van foerageergebied van vleermuizen.

Overige zoogdiersoorten

Steenmarter

De bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan geven in principe geen conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van de Steenmarter. Wanneer bij ruimtelijke ingrepen in het plangebied gebouwen worden gesloopt of rigoureuze kap- en snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd, kunnen verblijfplaatsen van de middelzwaar beschermde Steenmarter verloren gaan. Voorafgaand aan dergelijke ingrepen moet worden vastgesteld of er verblijfplaatsen van deze soort aanwezig zijn. Indien deze soort wordt aangetroffen, ontstaat mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. Een conflict kan worden voorkomen, door de werkzaamheden uit te voeren volgens een door het ministerie van EL&I goedgekeurde en relevante gedragscode. Indien niet kan worden gewerkt volgens een gedragscode en/of er zijn in de omgeving geen alternatieve verblijfplaatsen voor de Steenmarter aanwezig, dan dient voor de ingreep een ontheffing volgens de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Andere dan de bovengenoemde ruimtelijke ingrepen in het plangebied veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van Steenmarter.

5. CONCLUSIES

Deze ecologische beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving 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. Hierboven 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 ‘Groote 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

In paragraaf 4.2 is beschreven hoe dient te worden gehandeld wanneer bovengenoemde (potentieel aanwezige) soorten door een initiatief kunnen worden verstoord.

6. LITERATUUR

Biezenaar, P., H. Miedema 2011. Ecologische Basiskaart gemeente Leeuwarden. A&W-rapport 1466. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden.

Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhof, De Vlinderstichting, 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea. Papilionoidea. Nederlandse Fauna 7. Leiden. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey Nederland.

Bouwman, J.H., V.J. Kalkman, G. Abbingh, E.P. de Boer, R.P.G. Geraeds, D. Groenendijk, R. Ketelaar, R. Manger & T. Termaat 2008. Een actualisatie van de verspreiding van de Nederlandse libellen. Brachytron, jaargang 11(2), augustus 2008. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, Heteren.

Bruyne, R. de 2004. Nauwe korfslak *Vertigo angustior* Jeffreys 1830, gebaseerd op gegevens tot het jaar 2002. EIS Nederland, www.naturalis.nl/eis.

Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (red.)RAVON) 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.

EIS-Nederland, De Vlinderstichting & Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie 2007. Waarnemingenverslag dagvlinders, libellen en sprinkhanen. EIS-Nederland, Leiden / De Vlinderstichting, Wageningen / Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, Assen.

Kalkman, V.J. 2004. Zeggekorfslak *Vertigo moulinsiana* (Dupuy, 1849). – EIS - Nederland, www.naturalis.nl/eis

Melis, J. 2012. Werkatlas Vissen in Fryslân. Maart 2012. Vissenatlas Fryslân

Melis, J. 2012. Werkatlas Zoogdieren van Friesland. Januari 2012. Zoogdieratlas Friesland.

Peeters, T.M.J., C. van Achterberg, W.R.B. Heitmans, W.F. Klein, V. Lefeber, A.J. van Loon, A.A. mabelis, H. Nieuwenhuijsen, M. Reemer, J. de Rond, J. Smit, H.H.W. Velthuis, 2004. De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata. – Nederlandse Fauna 6. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

Timmermans, G., R. Lipmann, M. Melchers & H. Holsteijn 2004. De Gewone rivierkreeft *Astacus astacus* (Linnaeus, 1758). – EIS - Nederland, www.naturalis.nl/eis.

Geraadpleegde internetsites

www.fryslan.nl

www.rijksoverheid.nl

Bijlage 4: Overlegreacties

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

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

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

HHA Bif RTI

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	1190			
Termijnkalender	2013			
25 JAN 2013				
Dienst	Afdeling	Par.	Uitslag	Kopie
SO	MR			

GR

Leeuwarden, 14 januari 2013
Verzonden, **24 JAN, 2013**

Ons kenmerk : 01040139
Afdeling : Sted en Plattelan
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden De Centrale en omgeving

Geacht college,

Op 19 oktober 2012 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft ook overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

T. Ietswaart
Hoofd Team Algemeen Beleid

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Ter attentie van M. Swart
Postbus 21.000
8900 JA LEEUWARDEN

Datum	19 november 2012	Behandeld door	S. Veerbeek
Onze referentie	IN/12000468/BRW	Doorkiesnummer	088-2299603
Uw referentie		E-mail	s.veerbeek@brandweefryslan.nl
Uw brief van	19 oktober 2012	Bijlagen	-
Onderwerp	Advies externe veiligheid met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale en omgeving"		

Geacht College,

Op 19 oktober 2012 heeft u aan ons ter advisering het voorontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale en omgeving" toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

In deze brief worden onze bevindingen en ons advies weergegeven. In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie; wij gaan niet in op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is. In 2011 is reeds op dit ruimtelijk plan geadviseerd. Hierbij heeft ook afstemming plaatsgevonden met Brandweer Leeuwarden. De bestrijdbaarheidsaspecten zijn ten opzichte van 2011 niet veranderd en worden in dit advies nogmaals herhaald.

Conclusies

In en in de directe nabijheid van het plangebied ligt een hogedruk gasleiding (40 bar, 6 inch).

De brandweer heeft in haar advies gekeken naar een aantal aspecten voor deze risicobron:

- plaatsgebonden risico
- groepsrisico
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- bestrijdbaarheid
- zelfredzaamheid

Onderstaand zijn de conclusies opgenomen.

- Voor de hogedruk gasleiding wordt geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} berekend.
- De buisleiding heeft een 1% letaliteitgrens van 75 meter. Een gedeelte van het plangebied ligt hier binnen.
- Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleiding moet een korte verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Dit is inmiddels in het plan verwerkt.
- Uit berekeningen blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Door de vaststelling van dit plan zal het groepsrisico ook niet toenemen.

- Het plan is een conserverend bestemmingsplan met uitzondering van het mogelijk maken van horecavoorziening binnen dit plangebied. Middels de planregels wordt horeca (500m²) mogelijk gemaakt binnen het detailhandelsgebied.
- Op dit ruimtelijk plan heeft Brandweer Fryslân in 2011 al geadviseerd. In dat stadium was echter nog niet duidelijk dat alleen horeca categorie 1 + 3 wordt toegestaan in het gebied. Dit zijn geen horecafuncties met een grote hoeveelheid aan bezoekers (lagere bezettingsgraad). Wij gaan ervan uit dat de openingstijden van de horeca gelijk zijn aan de openingstijden van de winkels in het plangebied.
- In het kader van de bestrijdbaarheid zijn geen knelpunten te benoemen in de huidige situatie (voldoende bluswater, bereikbaarheid, opstelplaatsen, opkomsttijd, preparatie). Wel moet er voldoende ruimte blijven rondom de bebouwing voor opstel mogelijkheden voor de hulpdiensten. Dit is een aandachtspunt voor toekomstige ontwikkelingen en het beheer van het gebied.
- In het kader van de zelfredzaamheid zijn geen knelpunten te benoemen in de huidige situatie. Hierbij is gekeken naar de functie-indeling, de infrastructuur, de bebouwing en de alarmeringsmogelijkheden van het gebied.

Advies

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om:

- 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.
- Te borgen dat er ook in de toekomst voldoende ruimte blijft rondom de bebouwing voor opstel mogelijkheden 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.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met S. Veerbeek van het onderdeel Risicobeheersing, te bereiken via 088-2299603.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak.

Een afschrift van deze brief zenden wij ter kennisname aan mevrouw N. Karelse, commandant van Brandweer Leeuwarden.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,

ir. E. Boetes MCDM
Clusterhoofd Brandweer Fryslân

Van: Jelly van der Kloet <jvanderkloet@weterskipfryslan.nl>
Verzonden: maandag 26 november 2012 15:38
Aan: Swart, Marianne
CC: Jeannet Bijleveld
Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale

Geachte mevrouw Swart,

Op 19 oktober 2012 ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden – De centrale. In deze e-mail geven wij onze reactie op dit plan.

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.

Mei freonlike groetnis, Met vriendelijke groet,



Jelly van der Kloet
Medewerker planvorming - Cluster Plannen

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
Harlingerstraatweg 113, 8914 AZ Leeuwarden
T: 058 - 292 22 22
M: 06- 30 111 483
E: jvanderkloet@weterskipfryslan.nl
W: www.weterskipfryslan.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Weterskip Fryslân staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Weterskip Fryslân niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

Van: Kaan, Rob <RKaan@delta.nl>
Verzonden: vrijdag 30 november 2012 12:08
Aan: Swart, Marianne
CC: Kok, Gilles de
Onderwerp: Inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving namens ZEBRA Gasnetwerk B.V.

Geachte mevrouw Swart,

Met referte aan uw mail d.d. vrijdag 19 oktober 2012 doen wij u hierbij namens ZEBRA Gasnetwerk B.V. onze inspraakreactie toekomen op het in voorontwerp zijnde bestemmingsplan "Leeuwarden – De Centrale en omgeving".

In het plangebied van voornoemd bestemmingsplan is een gasleiding gesitueerd. De betreffende gasleiding is in beheer bij ZEBRA Gasnetwerk B.V.

Wij hebben kennis genomen van het bestemmingsplan en zien graag het volgende aangepast in de bestemmingsplanregels:

Artikel 8 : Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,00 meter zal bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid **7.2.1** **8.2.1** en worden toegestaan dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding;

b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;

b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

c. het in de grond drijven van voorwerpen;

d. het aanleggen of verharderen van andere oppervlakteverhardingen;

e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;

f. het permanent opslaan van (brandbare) goederen of stoffen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.4.1 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.4.3 Voorwaarde

De in lid 7.4.1 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 leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Graag zien wij bovenstaande aangepast. Wellicht ten overvloede: Groen: invoegen, Rood: verwijderen.

Gemakshalve hebben wij uw email beantwoord. Indien u echter een inspraakreactie per brief wenst, dan zijn wij hier vanzelfsprekend toe bereid.

In opdracht van ZEBRA Gasnetwerk B.V.,

Met vriendelijke groet,

J.C.Kaan

Juridisch medewerker

DELTA N.V. afdeling Grondzaken en Vergunningen

(0113) 884380

Dit e-mailbericht is slechts bedoeld voor gebruik door de geadresseerde.

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim.

Indien u dit bericht ontvangt terwijl dit niet voor u is bestemd, verzoeken wij u vriendelijk ons hierover per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank!

The information transmitted by e-mail may be privileged or confidential and protected by law.

If you have received it in error, please notify us immediately. Thank you!

Van: Swart, Marianne [<mailto:mswart@leeuwarden.nl>]

Verzonden: vrijdag 19 oktober 2012 16:56

Aan: provincie@fryslan.nl; plannen.cdc.dvd.dn.rom@mindef.nl; info@cultureelerfgoed.nl; info@wetterskipfryslan.nl; ro_oost@gasunie.nl; Zebra Gasnetwerk B.V.; info@brandweerfryslan.nl; OIV Brandweer; Jan.oosterman@alliander.com; Infra.affairs.zl@kpn.com; div@vitens.nl; jos.friemann@enexis.nl

Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving

Geachte dames, heren,

Bijgaand doen wij u het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving toekomen. Uw (eventuele) reactie zouden wij graag uiterlijk maandag 3 december 2012 ontvangen.

Alvast onze hartelijke dank.

Met vriendelijke groeten,

Marianne Swart
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
en Inrichting
Adviseur juridische zaken
Telefoon 058 750 54 65
mswart@leeuwarden.nl

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Werkdagen maandag t/m vrijdag

<http://www.leeuwarden.nl>

Van: Frank Hubrecht <Frank@kbwonen.nl>
Verzonden: vrijdag 14 december 2012 14:39
Aan: Swart, Marianne
CC: Keuning, Geert
Onderwerp: FW: Inspraakreactie (formele versie)
Bijlagen: 2034.c05.doc; 2034.inspraaknotitie form.doc

Geachte mevrouw Swart,

Zoals besproken ontvangt u hierbij de formele inspraak notitie iz. Voorontwerp bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Frank Hubrecht

Drs. Ing. T.F. Hubrecht
De Centrale BV
Zenegroenkade 4
2015 KV Haarlem
023-5133465



‘Deze e-mail met eventuele bijlage(n) is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de ontvanger(s). Kennemerland Beheer kan ondanks de daaraan bestede zorg niet instaan voor de juiste, volledige en virusvrije overbrenging van een verzonden e-mail.

Een overeenkomst tussen een derde en Kennemerland Beheer komt alleen tot stand indien deze is aangegaan door haar bevoegd bestuurder, of later door de bestuurder is bekrachtigd. Een door een medewerker van deze vennootschap gedane toezegging, voorstel of andere uiting, leidt – behoudens voornoemde bekrachtiging – niet tot een door de derde (rechtens) afdwingbare overeenkomst en de derde mag op de totstandkoming daarvan ook niet vertrouwen.’

Van: Nout Kwint
Verzonden: vrijdag 14 december 2012 14:21
Aan: Frank Hubrecht; Iny Koning
Onderwerp: FW: Inspraakreactie (formele versie)

Van: info@jba-amsterdam.nl [<mailto:info@jba-amsterdam.nl>]
Verzonden: maandag 10 december 2012 13:28

Aan: Nout Kwint

Onderwerp: Inspraakreactie (formele versie)

APOSTILLE

Aan De Centrale B.V./

Kennemerland Beheer B.V.

T.a.v. de heer Mr. R.A.K.G. Kwint

Zenegroenkade 4

2015 KV Haarlem

-

Per e-mail

Amsterdam, 10 december 2012

Uw ref :

Onze ref : PR/mc/2034.c05

Betreft : Inspraakreactie (formele versie) inzake voorontwerp bestemmingsplan “Leeuwarden-De Centrale e.o.”

Zeer geachte heer Kwint,

Bijgevoegde bescheiden:

- **Inspraakreactie (formele versie) voorontwerp bestemmingsplan “Leeuwarden-De Centrale e.o.” oktober 2012**

doen wij u toekomen met het verzoek:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> te retourneren | <input type="checkbox"/> het origineel voorzien van handtekening en datum |
| | <input type="checkbox"/> het afschrift voorzien van handtekening en datum |
| | <input type="checkbox"/> met commentaar en/of opmerkingen |

X te bespreken c.q. bij accoord op eigen briefpapier over te nemen en door te geleiden naar de gemeente Leeuwarden.

N.B. Een afschrift hiervan zien wij graag tbv ons dossier tegemoet.

in behandeling te nemen

Tot toelichting bereid zijnde, tekenen wij,

met hoogachting
en vriendelijke groet,

Mr. P.H. Revermann

Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V.
Koninginneweg 245
1075 CT Amsterdam

Inspraakreactie (formele versie)

Aan Burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
t.a.v. mw. M. Swart
Sector RO en Inrichting
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Haarlem, 29 november 2012

Betreft: Inspraakreactie De Centrale B.V. inzake voorontwerp bestemmingsplan
“Leeuwarden-De Centrale e.o.” oktober 2012

1. Inleiding

1.1 Gebruikmakend van de geboden gelegenheid om een inspraakreactie te geven op dit voorontwerp bestemmingsplan, merken wij 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.

1.2 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.

2. Gemeentelijke besluitvorming

2.1 Daarbij gaan wij 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.

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

In artikel 6 lid 5 van dit Convenant is namelijk 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.

3. Huidig winkelpark “De Centrale”

3.1 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.

4. Ruimtelijke kaders voor vervolgentwikkeling

4.1 Rijk

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.

4.2 Provincie Friesland

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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 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.”. 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.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 wijkvoorzieningenstructuur in met name oostelijk Leeuwarden en een te grote verkeersaantrekkende werking (bereikbaarheid) heeft.

4.3.2 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..

5. Voorontwerp bestemmingsplan

5.1 Invulling detailhandel

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!

5.2 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.

5.3 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)

5.4 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.

5.5 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.

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.

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.

6. Verzoek aanpassing voorontwerp

6.1 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.

6.2 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 uitgehoud. 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.

6.3 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.

6.4 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.

Hoogachtend,

De Centrale B.V.
namens deze:

Van: Frank Hubrecht <Frank@kbwonen.nl>
Verzonden: maandag 17 december 2012 15:57
Aan: Swart, Marianne
CC: Keuning, Geert
Onderwerp: aanvulling inspraakreactie BP De Centrale
Bijlagen: BP_Artikel 4 lid F en G.PDF

Geachte mevrouw Swart,

Hierbij ontvang u nog ter aanvulling van onze inspraak reactie op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende;

Wij gaan ervanuit, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan het bepaalde in artikel 4 gehandhaafd blijft. Dat wil zeggen dat 'Vrijstelling op het gebruik' en 'Wijzigingsbevoegdheid'. Deze artikelen zijn bij deze mail gesloten (zie scan).

Wij vragen dan ook deze artikelen weer op te nemen in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
De Centrale BV

Drs. Ing. T.F. Hubrecht

Zenegroenkade 4
2015 KV Haarlem
023-5133465



'Deze e-mail met eventuele bijlage(n) is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de ontvanger(s). Kennemerland Beheer kan ondanks de daaraan bestede zorg niet instaan voor de juiste, volledige en virusvrije overbrenging van een verzonden e-mail.

Een overeenkomst tussen een derde en Kennemerland Beheer komt alleen tot stand indien deze is aangegaan door haar bevoegd bestuurder, of later door de bestuurder is bekrachtigd. Een door een medewerker van deze vennootschap gedane toezegging, voorstel of andere uiting, leidt – behoudens voornoemde bekrachtiging – niet tot een door de derde (rechtens) afdwingbare overeenkomst en de derde mag op de totstandkoming daarvan ook niet vertrouwen.'

Artikel 4

97-37-02

blz 9



Vrijstelling op het gebruik

- F. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:
1. het bepaalde in lid A sub 1 juncto artikel 11 lid A en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in andere dan de daar genoemde artikelen, mits:
 - a. de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte ten hoogste 3000 m² bedraagt;
 - b. de winkelvloeroppervlakte per bedrijf niet minder bedraagt dan 1500 m²;
 2. het bepaalde in lid E sub 5 juncto artikel 11 lid A en toestaan dat de gezamenlijke winkelvloeroppervlakte ten aanzien van de in lid A sub 1 onder e genoemde artikelen wordt vergroot tot 12.000 m².



Wijzigingsbevoegdheid

- G. De Raad kan, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, het plan wijzigen in die zin dat de gronden worden bestemd voor:
- detailhandel in andere dan de in lid A sub 1 genoemde artikelen, mits:
 1. het niet betreft voedings- en genotmiddelen voor mensen;
 2. de winkelvloeroppervlakte per bedrijf tenminste 1500 m² bedraagt.

De Raad kan ook voor andere bestemmingen?

Bijlage 5: Vaststellingsbesluit met bijlagen

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving

Kenmerk

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale en omgeving" biedt een juridisch-planologische regeling voor het gebied De Centrale en directe omgeving te Leeuwarden. Het plan vervangt het bestemmingsplan "Herziening van het Bestemmingsplan Kanaalweg". Wij hebben gekozen voor een nieuwe naam voor dit bestemmingsplan, die aansluit bij de naam van het aanwezige winkelcentrum De Centrale. Daarnaast is in het plangebied een nutsbedrijf gesitueerd op het perceel Kanaalweg 191 (hoek Kanaalweg en Pasteurweg). Het betreft een electriciteitsdistributiebedrijf.

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de stad en 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.

De grens van het plangebied is iets ruimer dan het vorige plangebied. Reden hiervoor is dat wordt aangesloten op de grenzen van andere plannen, waarbij 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.

Karakter van het plan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent, dat er geen rekening is gehouden met eventuele toekomstige beleidsontwikkelingen.

Sinds het Convenant van 1998 en het bestemmingsplan van 2001 hebben de distributieplanologische ontwikkelingen niet stilgestaan. Zo heeft uw raad door het vaststellen van de Detailhandelsstructuurvisie 2007 ruimere mogelijkheden geboden voor De Centrale. Daaraan hebben wij toepassing gegeven door het honoreren van vrijstellingsverzoeken van de eigenaar. De provincie Fryslân heeft eerst via het Streekplan en later via de Verordening Romte nieuwe beleidsmatige kaders opgesteld voor o.a. de detailhandelsvestigingsmogelijkheden in Friesland. Die houden voor Leeuwarden, onder de noemer verruimde perifere detailhandel, voor meer branches vestigingsmogelijkheden in buiten de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra, dan in andere plaatsen in de provincie. Zowel het rijk als de provincie hebben beleidsmatig afstand genomen van de begrippen PDV en GDV.

Er is al met al planologisch-juridisch gezien een meer of minder onsamenhangend pakket van regels en afspraken ontstaan voor De Centrale. Daarom hebben wij in het nieuwe bestemmingsplan gekozen voor een zo eenvoudig en eenduidig mogelijke regelgeving die rekening houdt met de bedoelingen van destijds (Convenant en bestemmingsplan 2001), de ontwikkelingen sindsdien (Detailhandelstructuurvisie 2007, Streekplan Fryslân en Verordening Romte van de provincie) en recht blijft doen aan het beoogde karakter van De Centrale als winkelpark, dat complementair is aan de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra. Duidelijk afleesbaar is nu welke branches zijn toegelaten en welke voorwaarden daaraan zijn verbonden. Verderop in deze raadsbrief gaan wij in op het begrip verruimde perifere detailhandel.

De inhoud van dit nieuwe bestemmingsplan wijkt qua bouwmogelijkheden nauwelijks af van het voorgaande bestemmingsplan. 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.

Het winkelpark De Centrale heeft zich ontwikkeld tot een belangrijk regionaal winkelcentrum voor perifere detailhandel, met daarbij behorende voorzieningen. Op De Centrale is tevens beperkte ruimte ontstaan, door het verlenen van vrijstellingen c.q. ontheffingen, voor andere ondersteunende functies dan detailhandel. Het betreft maximaal 500 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) voor horeca en 1.500 m² bvo voor een fitnesscentrum. Ook is een gebouwtje voor een geldautomaat gerealiseerd.

Ter verdere ondersteuning van het winkelklimaat worden in dit bestemmingsplan, via een afwijkingsprocedure, leisure voorzieningen (bijvoorbeeld een overdekte kinderspeeltuin) mogelijk gemaakt tot maximaal 1.000 m² bvo. Bij de vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie 2007 heeft u hier reeds mee ingestemd. Hierbij geldt wel de beperking dat indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dit ten koste gaat van het totale aantal vierkante meters bvo wat voor detailhandel beschikbaar is.

(Verruimde) perifere detailhandel

Volgens het bestemmingsplan "Herziening van het Bestemmingsplan Kanaalweg" vastgelegde beleid is op De Centrale ruimte voor maximaal 42.000 m² bvo aan detailhandelsactiviteiten (zijnde maximaal 27.000 m² bvo aan perifere detailhandel (PDV) en (samengevat) 15.000 m² bvo aan grootschalige detailhandel (GDV)). Het loslaten van het onderscheid in PDV en GDV houdt ook in, dat wij in het vervolg geen onderscheid meer maken in een verdeling in oppervlakte tussen beide vormen. Daarvoor in de plaats is gekomen een onderscheid in op de centrale toegelaten

branches. Die hebben wij Centrale I, Centrale II en Centrale III genoemd.

Onder Centrale I vallen die branches die bij recht volgens het huidige bestemmingsplan zijn toegelaten. Het gaat vooral om vestigingen in de sfeer van wonen.

Onder Centrale II vallen voormalige PDV-branches die eerder niet bij recht waren toegelaten, maar op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid wel toegelaten kunnen worden. Voor deze branches geldt een oppervlaktebeperking per vestiging van minimaal 1.350 m² bvo. Wij kunnen daarvan onder strikte voorwaarden ter bescherming van de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra, gemotiveerd afwijken tot een minimum van 500 m² bvo.

Onder Centrale III vallen de voormalige GDV-branches. Voor deze branches geldt een oppervlaktebeperking per vestiging van minimaal 1.350 m² bvo. Bij deze branches achten wij een afwijkingsmogelijkheid tot 500 m² bvo niet verantwoord, omdat bij deze branches de invloed op de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra het grootst is.

Branches die niet zijn toegestaan

Twee groepen van branches zijn niet toegestaan op grond van het 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.

Recent hebben wij u schriftelijk geïnformeerd over onze visie geen grootschalige food/non-food vestiging toe te staan op De Centrale (brief d.d. 23 april 2012, kenmerk 6506).

Daarnaast blijven uitgesloten:

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

Deze branches horen thuis op de bedrijventerreinen.

Wij vinden, dat normale bedrijvigheid niet thuis hoort in een winkelpark, maar op de bedrijventerreinen. De op De Centrale aanwezige bedrijfsactiviteiten vielen in het vorige bestemmingsplan dan ook onder het overgangsrecht. Aangezien deze bedrijvigheid nog steeds aanwezig is worden wij geacht deze bedrijvigheid positief in te bestemmen.

Voorgesteld wordt dan ook deze bedrijven te voorzien van een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van bedrijf - uitlaat- en bandencenter' (Kwikfit) en 'specifieke vorm van bedrijf - auto-ruit reparatiebedrijf' (Autotaalglas)).

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is van 19 oktober 2012 tot en met 3 december 2012 onderwerp geweest van overleg. Het plan is hierbij gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties en naar de eigenaar van De Centrale. Er zijn vier reacties ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in hoofdstuk 8 "Resultaten van overleg". De meeste reacties zijn van ondergeschikte aard. Mee onder invloed van de reactie van De Centrale B.V. hebben wij de brancheringsregels ten opzichte van het voorontwerp aangepast.

Inspraak

In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009, voor 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 hebben wij dan ook besloten geen inspraakronde te houden. Uiteraard is het wel mogelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen, conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 maart 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één brief met zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt het plan gewijzigd vast te stellen. Inhoudelijk verwijzen wij u hiervoor naar bijlage 1 "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving".

Ambtshalve wijzigingen

—
Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is geconcludeerd dat een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk is. Hiervoor verwijzen

wij u naar bijlage 2 "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen".

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening aangegeven. Omdat het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend is, hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Vaststelling

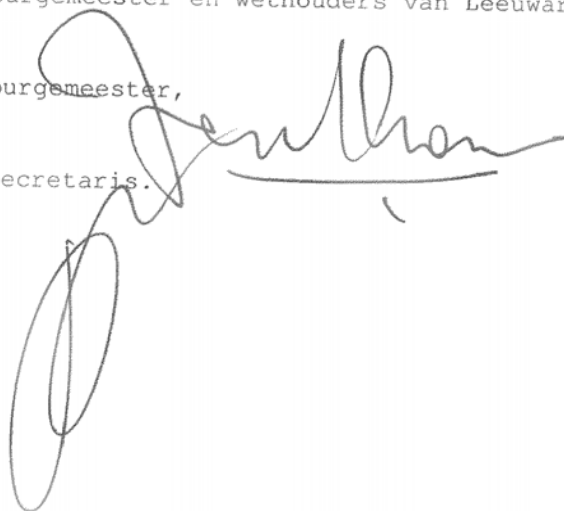
Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 21 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor or a Council member, is written over the printed text. The signature is cursive and somewhat abstract, with a prominent loop at the bottom left.

Blad 6

Nummer 9512

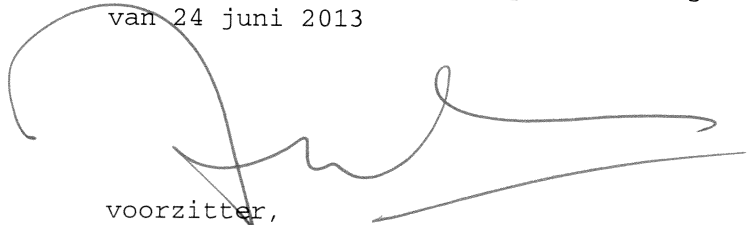
DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
21 mei 2013 (kenmerk 383342 dp);

BESLUIT:

1. De in de bijlage 1 opgenomen "Reactie- en antwoordnota
zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De
Centrale en omgeving" vast te stellen;
2. De in bijlage 2 opgenomen "Ambtshalve ingebrachte
wijzigingsvoorstellen" vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale en
omgeving" met nummer NL.IMRO.0080.04011BP00-VG01
gewijzigd vast te stellen;
4. Af te zien van het vaststellen van een
exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 24 juni 2013


voorzitter,


griffier.

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving heeft met ingang van 14 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen van het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V. uit Amsterdam, namens De Centrale B.V. De zienswijze gaat vergezeld van een machtiging. De zienswijze bestaat uit meer onderdelen.

Hieronder staat de inhoud van de zienswijze per onderdeel en volgt ook per onderdeel het gemeentelijke commentaar.

1 Inleiding

1.1 Namens Centrale Holding B.V., te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V., gevestigd aan de Koninginneweg 245 te 1075 CT Amsterdam, van welk kantoor de heer mr. P.H. Revermann met het recht van substitutie is gemachtigd om haar in en buiten rechte te vertegenwoordigen, dienen wij bij deze een zienswijze in ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale e.o.". Een afschrift van de ons verleende machtiging treft u bijgesloten aan (**prod. 1**).

1.2 Met ingang van 14 maart 2013 heeft het college van Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale e.o." ter visie gelegd.

Dit (ontwerp)bestemmingsplan moet het bestemmingsplan "Herziening van het bestemmingsplan Kanaalweg" gaan vervangen en is grotendeels conserverend van aard.

1.3 Van de zijde van de eigenaar van de locatie, Centrale Holding B.V. bestaat grote waardering voor het feit dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan substantieel is gewijzigd naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze door Centrale Holding B.V., één en ander met behoud van de gangbare en doelmatige onderscheiding in de detailhandel tussen PDV (perifere detailhandelsvestigingen) en GDV (grootschalige detailhandelsvestigingen). De bedoelde planologische onderscheiding is gehandhaafd.

Daarbij is ook voldoende oog geweest voor de diversiteit van de detailhandel welke zich in de loop der tijden op de locatie De Centrale heeft gevestigd.

1.4 Met deze planologische opzet kan in beginsel dan ook worden ingestemd, met de aantekening en het vertrouwen dat hierdoor een genoegzaam onderscheidend vermogen ten opzichte van de Binnenstad kan worden nagestreefd. Beide winkelgebieden kunnen elkaar hierdoor ondersteunen en zo mogelijk nog verder versterken.

1.5 Gelet op de Actualisering Detailhandelsmonitor en -Visie Leeuwarden (Stec Groep, november 2012) wordt het primaat duidelijk bij de Binnenstad gelegd, mede in relatie tot "Het Nieuwe Winkelen". Daarbij wordt echter De Centrale, als tweede pool van succesvol winkelen met een groot spin-offeffect voor de Binnenstad, toch relatief ondergewaardeerd. Het Tweepolenbeleid, de Binnenstad en De Centrale, dient krachtiger te worden geëtaleerd en in de Toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan te worden onderschreven.

Reactie:

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van overleg o.a. voorgelegd aan de eigenaar van het winkelpark De Centrale. Die heeft ons op 29 november 2012 een uitgebreide overlegreactie gestuurd. In die zin is er geen sprake geweest van een zienswijze waarvan in punt 1.3 gewag wordt gemaakt.

Op een aantal plaatsen in het nieuwe bestemmingsplan onderschrijven wij de betekenis van winkelpark De Centrale als perifere complementaire voorziening voor de bestaande winkelcentra in Leeuwarden, inclusief de binnenstad. Wij hebben er geen behoefte aan, dat nogmaals en krachtiger te beklemtonen, zoals in dit deel van de zienswijze wordt gesuggereerd. Voor zover deze suggestie als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd, achten wij die niet gegrond.

2 Zienswijze

2.1 Belang van blijvende ontwikkeling van De Centrale

Het is nodig dat De Centrale zich als krachtige en onderscheidende winkelpool, blijvend kan ontwikkelen.

Autonome ontwikkeling van PDV-/GDV-vestigingen in de Binnenstad is niet gewenst vanwege diverse redenen (bereikbaarheid, parkeer- en toeleveringsproblematiek, ruimtebehoefte en milieuaspecten). Bijgevolg zal De Centrale deze vestigingen kunnen blijven faciliteren en de Binnenstad moet zich meer toeleggen op recreatief winkelen.

Reactie:

Wij onderschrijven de opvatting over de binnenstad niet en voor zover deze opvatting als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd, achten wij die niet gegrond. Het recent voor de binnenstad van Leeuwarden vastgestelde bestemmingsplan biedt in principe ruimte voor alle vormen van detailhandel.

2.2 Belang van combinatiebezoek

Uit recent onderzoek is gebleken dat het combinatiebezoek tussen De Centrale, de Binnenstad en de Schrans is toegenomen. Op dit moment is het combinatiebezoek circa 31%, terwijl in de periode 2008 nog slechts 20% van de bezoekers van De Centrale een bezoek combineerde met een bezoek aan de Binnenstad of de Schrans.

Hieruit volgt zondermeer dat de ontwikkelingen in de Binnenstad gebaat zijn bij een krachtige en onderscheidende winkellocatie als De Centrale (pag. 5, 9^e bullet, Actualisering Detailhandelsmonitor en Visie Leeuwarden).

Reactie:

Wij onderschrijven in grote lijnen de opvatting over combinatiebezoek, maar zien daarin geen juridisch-inhoudelijke reactie.

2.3 Het Nieuwe Winkelen

2.3.1 De Centrale heeft reeds in het verleden bewezen "Het Nieuwe Winkelen" te bevorderen, primair omdat het hierdoor de aantrekkingskracht van winkels en winkelgebieden substantieel kan vergroten. De wijze waarop De Centrale zich profileert met afhaal- en servicepunten, mede in relatie tot de uitstekende autobereikbaarheid en parkeergelegenheden, maken dat De Centrale een belangrijke, groeiende factor zal zijn vanwege het combinatiebezoek voor de Binnenstad. De Binnenstad en De Centrale zijn geen tegenpolen maar kunnen over en weer het totale winkelaanbod van Leeuwarden presenteren.

Dit vereist in ieder geval ook dat er ruimte moet zijn en blijven voor De Centrale om op gezonde wijze tot verdere ontwikkeling te komen, rekening houdend met de marktomstandigheden van nu en inspelend op de

marktomstandigheden van morgen.

Reactie:

Wij onderschrijven in grote lijnen de opvatting waar het gaat over de huidige situatie. Het inspelen op "Het Nieuwe Winkelen" vinden wij positief. Het nieuwe bestemmingsplan geeft de kaders aan voor de wel en niet toegestane branches op De Centrale binnen maximaal 42.000 m² bvo aan detailhandel. Eventuele extra ruimte, zowel qua oppervlakte, als qua branchering dient te worden besproken in het kader van de evaluatie van de detailhandelsstructuurvisie 2013. In het nieuwe conserverende bestemmingsplan kan daar geen voorschot op worden genomen. Bovendien bieden de resultaten van de onderzoeken beleidsmatig geen vooruitzicht op ruimere mogelijkheden op De Centrale. Voor zover de opvatting over de toekomst als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd, achten wij die niet gegrond.

2.3.2 Naar ons oordeel wordt dit (dat wil zeggen: de betekenis van De Centrale) in de Toelichting op het bestemmingsplan nog niet genoegzaam onderkend en onderschreven. Om reden hiervan verzoeken wij u hier toch de Toelichting op dit punt in lijn met de actualisering van de Detailhandelsmonitor, te brengen en daarbij nader te beklemtonen en te onderschrijven dat De Centrale de belangrijke medetrekker is voor een bloeiende en vitale Binnenstad.

Reactie:

Op een aantal plaatsen in het nieuwe bestemmingsplan onderschrijven wij de betekenis van winkelpark De Centrale als perifere complementaire voorziening voor de bestaande winkelcentra in Leeuwarden, inclusief de binnenstad. Wij hebben er geen behoefte aan, dat nogmaals te beklemtonen. Overigens wordt in de concept "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. Bedoeld wordt het thans nog geldende bestemmingsplan en niet het nieuwe bestemmingsplan. Die aanbeveling laat weinig ruimte voor verdergaande ontwikkelingen. Voor zover de opvatting over de toekomst als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd, achten wij die niet gegrond.

2.4 Branchering

2.4.1 De thans in het ontwerpbestemmingsplan toegepaste onderscheiding in branches, te weten Centrale I, Centrale II en Centrale III, is op zich een bruikbare onderscheiding. Nochtans zijn er ernstige kanttekeningen te plaatsen bij de diverse onderdelen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat in beginsel uit van een conserverend karakter. Daarbij is het ook goed om vast te stellen dat de insteek van het bestemmingsplan is om een heldere, simpele, goed afleesbare en hanteerbare regelgeving tot stand te brengen voor de detailhandelsactiviteiten.

2.4.2 Deze planregelgeving moet daarbij rekening houden met:

- a. de basisbedoelingen en afspraken van de gemeente en de planrealisator van De Centrale, destijds neergelegd in het Convenant van 1998;
 - b. de ontwikkelingen en investeringen sindsdien;
- en daarbij recht doen aan de belangrijke betekenis van De Centrale als winkelpark dat complementair is aan de bestaande winkelcentra, inclusief de Binnenstad.

Reactie:

Wij zien in deze constatering als zodanig geen juridisch-inhoudelijke zienswijze. De aangekondigde ernstige kanttekeningen komen eerst in

onderdeel 2.5 aan de orde. Voor zover gewezen wordt op de bedoelingen van het bestemmingsplan, onderschrijven wij die constatering in grote lijnen. Voor zover de opvatting over de toekomst als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd, achten wij die niet gegrond.

2.5 Bruto vloeroppervlakte in plaats van winkelvloeroppervlakte

2.5.1 Echter in afwijking van het geldend bestemmingsplan, mag volgens de Toelichting (par. 5.3.1 Detailhandel) en de planregels, alle op De Centrale toegelaten detailhandel tezamen niet meer dan 42.000 m² b.v.o. omvatten. In de begripsbepaling wordt in artikel 1 onder 19 de "bruto vloeroppervlakte" beschreven als: "de totale beschikbare vloeroppervlakte inclusief magazijn - of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel, buitenwerks gemeten".

2.5.2 Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Herziening van het bestemmingsplan Kanaalweg" van 2001 betekent dit een onevenredige inperking van het toegelaten metrage aangezien dit geldend bestemmingsplan uitgaat van winkelvloeroppervlakte in plaats van bruto vloeroppervlakte. Zie hierover Toelichting op het geldende bestemmingsplan, par. 4 onder 4.2. Functionele uitgangspunten. Daarin is aangegeven dat de totale winkelvloeroppervlakte, welke functioneel gerealiseerd mag worden op de locatie, circa 42.000 m² omvat. In dit verband verwijzen wij ook naar het bepaalde in artikel 4, lid E (Detailhandelsdoeleinden; Strijdig gebruik) alwaar de winkelvloeroppervlakte het criterium is voor wat betreft het toegelaten metrage aan detailhandel in diverse branches en vormen. In artikel 1 onder 16 wordt de winkelvloeroppervlakte beschreven als: "De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de ruimte binnen een winkel, die wordt gebruikt voor detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimte e.d."

2.5.3 Dit planologisch verschil in maatvoering betekent dat uiteindelijk op De Centrale circa 5.000 à 5.500 m² detailhandel niet meer zou kunnen worden gevestigd.

Uitgaande van de tot op heden gepleegde feitelijke en financiële investeringen en in het licht van de veronderstelde uitbreiding van De Centrale waarvoor al de nodige bouwaanvragen zijn gehonoreerd, impliceert zulks een substantiële inperking met alle daaraan verbonden planschaden van dien.

2.5.4. Om reden hiervan verzoeken wij u dan ook om aan te sluiten bij de maatvoering van winkelvloeroppervlakte zoals in de huidige situatie geldend is.

Reactie:

De advocaat van De Centrale B.V. betoogt, dat in het huidige bestemmingsplan sprake is van 42.000 m² winkelvloeroppervlakte en dat dat ook terug dient te komen in het nieuwe (conserverende) bestemmingsplan. Hij wijst daarbij op de definitie van winkelvloeroppervlakte in het huidige bestemmingsplan, dat uitgaat van de totale bedrijfsvloeroppervlakte binnen een winkel. Dat betekent in zijn opvatting binnenwerks gemeten.

Wij zijn altijd uitgegaan van 42.000 m² bruto vloeroppervlakte. Dat is de totale bedrijfsvloeroppervlakte buitenwerks gemeten. Het verschil is 10 - 12% en in m² uitgedrukt 5.000 - 5.500 m². Op grond daarvan claimt de eigenaar op grond van het huidige bestemmingsplan ruim 47.000 m² aan detailhandel te mogen realiseren.

beleidsmatig

Ook in het kader van de discussie over de ontwikkelingsmogelijkheden van De Centrale van de afgelopen jaren, hebben wij consequent gesproken en

geschreven over m2 bvo. Zo vroeg De Centrale B.V. recent om een uitbreiding met 5.000 m2 van 42.000 m2 naar 47.000 m2 om de komst van Famila mogelijk te maken. In die discussie heeft men de formulering van de kant van de gemeente niet bestreden. Ook de parkeer- en verkeerseffecten zijn steeds gebaseerd op een eventuele verruiming van 42.000 m2 bvo naar 47.000 m2 bvo.

juridisch

In het huidige bestemmingsplan worden de begrippen "Winkelvloeroppervlakte" (WVO) en "Brutovloeroppervlakte" (BVO) door elkaar gehanteerd. Uit de inhoud van de begripsbepaling van het begrip "Winkelvloeroppervlakte" en uit de Toelichting van het bestemmingsplan volgt duidelijk dat het begrip Winkelvloeroppervlakte hetzelfde is als het begrip "Brutovloeroppervlakte" (BVO). In de Toedichting staat namelijk op blz. 22: "Vanwege de praktische handhaafbaarheid wordt hierbij uitgegaan van de bruto-vloeroppervlakte. In het in de voorschriften gehanteerde begrip 'winkelvloeroppervlakte' is dit tot uitdrukking gebracht".

Het begrip Winkelvloeroppervlakte [= Brutovloeroppervlakte (BVO)] uit het huidige bestemmingsplan en het begrip "Bruto-winkelvloeroppervlakte" uit het Convenant komen eveneens overeen. In het Convenant wordt het begrip "Bruto-winkelvloeroppervlakte" gebruikt. In het Convenant is geen definitie van het begrip opgenomen. Wel is in het Convenant (in artikel 1) een directe relatie gelegd met het bestemmingsplan "Kanaalweg". In het bestemmingsplan is het aantal m2 opgenomen, zoals in het Convenant is afgesproken. Het aantal m2 is in artikel 6 van het Convenant opgenomen (42.000 m2). In het bestemmingsplan is ook 42.000 m2 opgenomen. Er mag dus van worden uitgegaan dat het begrip "Bruto-winkelvloeroppervlakte" volgens het Convenant gelijk is aan het begrip "Winkelvloeroppervlakte [= Brutovloeroppervlakte (BVO)] volgens het huidige bestemmingsplan. Bovendien is het zo, dat volgens artikel 20 van het Convenant het bestemmingsplan voor het Convenant gaat.

wijze van meten

In de (meeste) bestemmingsplannen in Nederland worden de "bruto-vloeroppervlaktes" buiten de muren (buitenwerks) gemeten. Dit is ook zo geregeld in het huidige bestemmingsplan "Kanaalweg", in artikel 2 "Wijze van meten", onder 2.

Hoe vloeroppervlaktes moeten worden gemeten in Nederland, is geregeld in de norm NEN 2580. De Bruto-vloeroppervlakte is volgens de NEN 2580: "de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten, van een vastgoedobject op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen". Hieruit volgt hoe er moet worden gemeten.

De berekeningswijze volgens de NEN 2580 wordt ook bevestigd door wat staat in artikel 2 "Wijze van meten" van het huidige bestemmingsplan. Hierin staat hoe de oppervlakte van gebouwen moet worden gemeten, namelijk: "de oppervlakte [moet worden] gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk".

Wij delen de opvatting van De centrale B.V. dan ook niet en wij achten dit deel van de zienswijze niet gegrond.

2.6 Specifieke detailhandelsvormen

2.6.1 Daghoreca

Voorts lijkt het strijdig met de toegelaten uitgangspunten dat daghoreca, welke in de gegeven situatie noodzakelijk is en past binnen "Het Nieuwe Winkelen", ten koste gaat van de totale toegelaten oppervlakte aan detailhandel, ook al zou dit niet gelden voor de bestaande oppervlakte van

390 m².

Reactie:

De oppervlakte van de eind 2012 aanwezige functies op De Centrale, niet zijnde detailhandel, wordt niet afgetrokken van de 42.000 m² bvo voor detailhandel. Datzelfde geldt voor de ruimte tot 500 m² bvo voor horeca. In totaal gaat het om ca. 2.780 m² bvo. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

2.6.2 Ambachtelijke/detailhandelachtige bedrijvigheid

De ambachtelijke/detailhandelachtige bedrijvigheid van Kwik-Fit,, Halfords (deels montage) en Autotaalglas, tezamen ca. 2000 m², behoeven een positieve bestemming. Het gaat niet aan om deze vestigingen onder het Overgangsrecht te houden, hetgeen nu al sedert 2002 het geval is.

In dit kader verwijzen wij naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 februari 2013 (201112182/1/R3):

Bestaand legaal gebruik moet in het algemeen als zodanig worden bestemd. Dit uitgangspunt kan slechts uitzondering vinden indien het toestaan hiervan op basis van gewijzigde planologische inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij een nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat de beoogde regeling binnen de planperiode uitvoerbaar zal zijn.

Ongeacht of hier sprake is van gewijzigde planologische inzichten, is het volstrekt onwaarschijnlijk dat deze bedrijven binnen de planperiode zullen verdwijnen naar een locatie buiten het plangebied zodat het plan, voor wat betreft het niet positief bestemmen van deze bedrijven, onzorgvuldig is voorbereid.

Daarnaast mogen de door deze bedrijven in beslag genomen meters niet in aftrek worden genomen op het totaal van 42.000 m² aangezien het hier ambachtelijke bedrijvigheid betreft.

Reactie:

In de opgave van BSP valt Halfords onder detailhandel. Wij onderschrijven deze benadering. Halfords is overwegend een winkel, waar daarnaast sprake is van reparatie. Daarom tellen wij Halfords niet mee in het aantal m² bvo voor bedrijfsmatige activiteiten. Voor zover de opvatting over Halfords als zijnde een bedrijfsmatige activiteit als onderdeel van de zienswijze moet worden beschouwd, achten wij die niet gegrond.

De oppervlakte van alle eind 2012 aanwezige functies, niet zijnde detailhandel, gaat niet ten koste van de 42.00 m² bvo. In totaal gaat het om ca. 2.780 m² bvo. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Normale bedrijvigheid hoort niet thuis op een winkelpark, maar op een bedrijventerrein. De op De Centrale aanwezige bedrijfsactiviteiten vielen in het vorige bestemmingsplan dan ook onder het overgangsrecht. Aangezien deze bedrijvigheid nog steeds aanwezig is, worden wij geacht deze bedrijvigheid positief in te bestemmen. Deze bedrijven hebben wij dan ook voorzien van een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van bedrijf - uitlaat- en bandencenter' (Kwikfit) en 'specifieke vorm van bedrijf - auto-ruit reparatiebedrijf' (Autotaalglas)) op de verbeelding (plankaart) en in de planregels (artikel 4.1 en 4.5) van het bestemmingsplan. Dat deel van de zienswijze achten wij gegrond.

2.6.3 Aanpassing minimum oppervlaktemaat Centrale II en Centrale III

Voor detailhandel Centrale II en Centrale III is een minimumoppervlaktemaat aangehouden van 1350 m². Gelet op de huidige marktbehoefte geldt voor de daaronder begrepen detailhandel dat de benodigde oppervlakte naar de huidige marktomstandigheden substantieel is ingeperkt. In de meeste situaties tot 750 à 1000 m². Kostenbesparingen en internetverkopen leiden tot aanmerkelijke oppervlakteverkleining voor deze vestigingen.

Ter voorkoming van bureaucratische ontheffingsprocedures e.d., verzoeken wij u deze oppervlakten dan ook aan te passen tot minimaal 1000 m² (of 10% lager ingeval van w.v.o.) met uiteraard een verdere ontheffingsmogelijkheid (art. 4, lid 4.5 onder b, juncto lid 4.6 onder 4.6.2).

Reactie:

De ondergrens voor de GDV-branches is in de detailhandelsstructuurvisie 2007 verlaagd van 1.500 m² bvo (volgens het oude bestemmingsplan) naar incidenteel 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 II en III). Dat houdt een verruiming in van de oppervlaktemogelijkheden voor deze branches. Wij zijn van mening, dat het begrip "incidenteel" uit de Detailhandelsstructuurvisie 2007 aanleiding kan zijn voor interpretatieverschillen over het aantal keren en achten het distributieplanologisch verantwoord de ondergrens zonder meer op 1.350 m² bvo te stellen.

In de nog niet door 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 1.350 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. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Verder dienen de voorwaarden/omstandigheden waaronder bedoelde ontheffing van deze oppervlaktemaat mogelijk is, in ieder geval als separate c.q. alternatieve en niet als cumulatieve voorwaarden/omstandigheden aangemerkt worden.

Reactie:

Niet gemotiveerd is waarom de voorwaarden waaronder wij kunnen afwijken van de oppervlaktebepaling in artikel 4.5 sub b. van de regels niet cumulatief, maar separaat moeten zijn. Het gaat er vooral in de voorwaarden b., c. en d. te kunnen afwegen in hoeverre er sprake is van strijdigheid met de belangen van de buurt- en wijkwinkelcentra en/of de binnenstad. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Ter vermijding van overgangsrechtelijke problematiek die ontstaat als de minimumoppervlakte wordt ingevoerd terwijl diverse detailhandelsvestigingen

thans een vergunde kleinere winkeloppervlaktemaat hebben, is het gewenst om een separate bepaling op te nemen, inhoudende:

"Algemene bouwregel: bestaande afwijking en maatvoering;

Indien maten m.b.t. afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken of van bestaand gebruik conform en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wabo, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, afwijken van de bouw- of gebruiksregels daarvan, mogen deze maten als toelaatbaar worden aangehouden voor wat betreft die bouw- en gebruiksactiviteiten."

Reactie:

Voor de onder Centrale I vallende branches is geen sprake van een overgangsrechtelijke situatie, omdat aan deze branches geen oppervlaktebeperkingen zijn gesteld. Voor zover dit deel van de zienswijze betrekking heeft op de branches, vallend onder Centrale I, achten wij die niet gegrond.

Wij zijn van mening, dat de uitzonderingspositie van de eind 2012 aanwezige detailhandelsvestigingen met een lagere bruto vloeroppervlakte dan in het nieuwe bestemmingsplan voor de branches onder centrale II en III is aangegeven, afdoende is geregeld via de specifieke gebruiksregel in artikel 4.5 onder c. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Voorts dient aan het Overgangsrecht ten aanzien van bebouwing en gebruik een hardheidsclausule te worden gekoppeld, inhoudende:

"Met een Omgevingsvergunning kan ten behoeve van één of meer natuurlijke personen of rechtspersonen worden afgeweken van het overgangsrecht voor zover toepassing van het Overgangsrecht voor bouwwerken of het gebruik leidt tot en niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik dan wel tot een onredelijkheid en/of onbillijkheid van overwegende aard jegens deze rechts- of natuurlijke personen".

Reactie:

Een dergelijk artikel past niet in onze systematiek voor bestemmingsplannen.

Daarnaast verwijzen wij ook hier naar in 2.6.2 genoemde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak inzake het binnen de planperiode realiseerbaar moeten zijn van de beoogde regeling, bij ontbreken waarvan tot positieve bestemming dient te worden overgegaan.

Reactie: Anders dan voor de bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel en mee gelet op onze opmerking hiervoor, achten wij de genoemde uitzonderingspositie voldoende planologisch-juridisch geregeld. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

2.6.4 Outlet detailhandel

In artikel 4, lid 4.5 onder c is de detailhandel in restpartijen (Centrale III) zodanig dat de hiervoor aan te wenden oppervlakte niet minder mag bedragen dan 1200 m² en niet meer dan 1500 m². In dit verband ontgaat de planologische relevantie voor dergelijke gebruiksbeperkingen.

Reactie:

Dit artikel heeft betrekking op de reeds aanwezige detailhandel in restpartijen met een bruto vloeroppervlak tussen de 1.200 en 1.500 m2 bvo. Juist door het hanteren van de grens van 1.500 m2 bvo, zou de bestaande detailhandel deels onder het overgangsrecht komen te vallen en dat is hiermee vermeden. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

2.6.5 Geldautomaten

Met betrekking tot de planregels inzake het niet toegelaten gebruik van gronden en bouwwerken voor een geldautomaat behoudens voor zover het betreft gronden die zijn voorzien van de specifieke vorm van "Detailhandel - Geldautomaat", wordt voorbij gegaan aan het feit dat ook de diverse winkelbedrijven zelf over een geldautomaat beschikken. Deze gebruiksmogelijkheid dient ten behoeve van een regulier betalingsverkeer en kan zondermeer worden toegestaan.

Reactie:

Geldautomaten als onderdeel van een detailhandelsvestiging behoeven geen specifieke aanduiding en zijn rechtens toegestaan. Dat is anders met een gebouwde voorziening op het parkeerterrein. Daarom is de geldautomaat op het parkeerterrein als zodanig benoemd. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

3. Toekomstige detailhandel

3.1 In het licht van de basisafspraken zoals opgenomen in het Convenant, waaronder met name art. 6, lid 5, moet helaas toch worden vastgesteld dat ook deze nieuwe planologische regulering van detailhandelsgebruik daaraan voorbijgaat. Het handelt hier om essentiële uitgangspunten tussen de gemeenteraad en de planrealisator, neergelegd bij de aanvang van dit totale investeringsplan in 1998. De bedoeling was helder en duidelijk om na een periode van 5 jaar, iedere vorm van branchebeperking volledig uit te sluiten.

Weliswaar wordt dit Convenant in het ontwerpbestemmingsplan weer uitdrukkelijk genoemd als grondslag voor de gehele ruimtelijke ontwikkeling van De Centrale, maar de wijze waarop daar in ruimtelijk verband mee wordt omgegaan, doet in wezen afbreuk aan de oorspronkelijke en thans nog valide uitgangspunten voor een normale marktontwikkeling.

Reactie:

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. 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 beleid, noch het provinciale beleid. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

3.2 Hypermarché

De wijze waarop met name thans gereageerd wordt op het toelaten van food,/non-food in de vorm van een hypermarché op De Centrale, terwijl zulks uit ruimtelijk oogpunt en uit oogpunt van bereikbaarheid en ontsluiting, een belangrijke tweede trekker kan vormen voor De Centrale en dus ook voor de Binnenstad, wordt helaas gepasseerd. Het komt ons voor dat via een binnenplanse ontheffing zondermeer mogelijk gemaakt moet worden om hieraan medewerking te geven. Zeker in geval de Binnenstad hier geen basis voor kan bieden. Een en ander past ook in "Het Nieuwe Winkelen" dat zowel door de gemeente als ook door De Centrale wordt nagestreefd.

Reactie:

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 dergelijke 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 vinden het ook 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 toe te staan. 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. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

4. Overige specifieke opmerkingen m.b.t. de Planregels

Artikel 1

onder 8, Bestaand:

- toevoegen de Wabo als grondslag voor het legaal verlenen van vergunningen en ontheffingen;
- toevoegen ter inzage legging van ontwerp van plan;

Reactie:

De opmerking is juist. Het artikel is aangepast.

onder 19:

- toevoegen het begrip: "winkelvloeroppervlakte: De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de ruimte binnen een winkel, die wordt gebruikt voor detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimte e.d."

Reactie:

Op deze begrippen is eerder uitgebreid ingegaan. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

onder 27 Horecabedrijf, categorie 1:

- het begrip "Centrumvoorzieningen" komt niet voor. Het voorstel is om de woorden: "van centrumvoorzieningen" te laten vervallen.

Reactie:

De opmerking is juist. Het artikel is aangepast.

onder 28, Horecabedrijf, categorie 3:

- de woorden: "of in combinatie van beiden" vervallen (pleonasme)

Reactie:

Wij zien geen aanleiding hierin mee te gaan. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

onder 29, Kunstwerk:

- de woorden: "bouwwerk, geen gebouw zijnde" vervangen door: "bouwwerk"

Reactie:

Wij zien geen aanleiding hierin mee te gaan. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

onder 30, Ondergeschikte detailhandel:

- "brutovloeroppervlakte" vervangen door het begrip: "winkelvloeroppervlak"

Reactie:

Op deze begrippen is eerder uitgebreid ingegaan. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

onder 32, Perifere detailhandel:

- de restrictie tot de daarin aangeduide detailhandel als perifeer, is te beperkend.

Ook andere daarmee gelijk te stellen perifere detailhandel in andersoortige goederen, kan haar oorzaak vinden in dezelfde genoemde feiten te weten: volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dat dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in bestaande winkelcentra.

Reactie:

Wij zien geen aanleiding hierin mee te gaan. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 3

Lid 3.3, Nadere eisen:

- onder b, te weten "een goede woonsituatie" dient te vervallen aangezien dit in casu niet aan de orde is.

Reactie:

De woonsituatie kan wel degelijk aan de orde zijn. Ten noorden en ten westen van De Centrale staan woningen. Bovendien volgen wij de standaardformulering in onze bestemmingsplannen. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 4 Detailhandel

Lid 4.2 onder 4.2.2

- de bouwhoogte van overige bouwwerken is bepaald op ten hoogste 10 meter terwijl voor reclame-uitingen ten hoogste 9 meter geldt. De planologische achtergrond hiervan is onbekend.

Reactie:

Wij volgen hier het reclamebeleid. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 3.3, Nadere eisen:

- onder b, "een goede woonsituatie" dient te vervallen aangezien dit in casu niet van toepassing is.

Reactie:

De woonsituatie kan wel degelijk aan de orde zijn. Ten noorden en ten westen van De Centrale staan woningen. Bovendien volgen wij de standaardformulering in onze bestemmingsplannen. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 4.6 onder 4.6.1, Afwijking leisurevoorzieningen

- de oppervlakte aan leisurevoorzieningen dient niet ten laste te worden gebracht van het totaal aantal toegestane m² detailhandel.

Reactie:

De eigenaar van De Centrale kan zelf bepalen of zij van deze afwijkingmogelijkheid gebruik wil maken. Wij zien geen aanleiding hierin mee te gaan. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 4.6.2, Afwijking oppervlakte verruimde perifere detailhandel

- dient als een gebonden beschikking te worden geformuleerd, d.w.z. indien één van de omstandigheden zoals daar genoemd onder b, c of d van toepassing is, in ieder geval een ontheffing verleend dient te worden.

Reactie:

Wij zijn van mening, dat wij op grond van de criteria en dan vooral onder b., c. en d. een gemotiveerde afweging moeten kunnen maken. Bovendien gaat het om de vier criteria in samenhang en niet afzonderlijk, zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd. Daarom kan er geen sprake zijn van een gebonden beschikking. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 5 Verkeer

Lid 5.2 onder 5.2.1., Gebouwen

- een uitzondering dient gemaakt te worden voor schuil-, stallingruimte of opslagruimte.

Reactie:

De relevantie van de toevoeging ontgaat ons en past bovendien niet in systematiek van de gemeente Leeuwardens. Wij zien geen belang deze uitzonderingen op te nemen. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 5.2.2, Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de toegelaten bouwhoogte zou maximaal 8 meter moeten bedragen

Reactie:

Het is ons niet duidelijk, waarom een hoogtebeperking tot 8 m noodzakelijk zou zijn. Dat past bovendien niet in de systematiek van de gemeente Leeuwarden. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 5.3, Nadere eisen

- "een goede woonsituatie " dient te vervallen aangezien die in casu niet aan de orde is.

Reactie:

De woonsituatie kan wel degelijk aan de orde zijn. Ten noorden en ten westen van De Centrale staan woningen. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 6 Water

Lid 6.1 Bestemmingsbeschrijving

- onder d. aanvullen met: "educatief en representatief medegebruik"

Reactie:

Wij hanteren de standaard systematiek van de gemeente Leeuwarden en zien geen aanleiding daarvan af te wijken. Er is bovendien geen belang van De Centrale BV in het geding. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 6.2 onder 6.2.2, Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- het beperken van steigers, vlonders en plankieren wordt niet nader onderbouwd.

De bouwhoogte dient tenminste 8 meter te bedragen.

Reactie:

Het is ons niet duidelijk, waarom een hoogtebeperking tot 8 m noodzakelijk zou zijn. Dat past bovendien niet in de systematiek van de gemeente Leeuwarden. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Lid 6.5 Specifieke gebruiksregels

- het gebruiken van water t.b.v. uitstalling of expositie voor representatieve doeleinden moet mogelijk kunnen zijn.

Reactie:

Wij hanteren de standaard systematiek van de gemeente Leeuwarden en zien op voorhand geen aanleiding daarvan af te wijken. Er is bovendien geen belang van De Centrale BV in het geding. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 7 Bestemming Water-Vaarweg

Lid 7.5, voor wat betreft expositie/uitstallingruimte

Reactie:

Wij hanteren de standaard systematiek van de gemeente Leeuwarden en zien geen aanleiding daarvan af te wijken. Er is bovendien geen belang van De Centrale BV in het geding. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 8 Leiding en Gas (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beperkt de mogelijkheid om de basisbestemming te realiseren anders dan via een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning dient een gebonden beschikking te zijn, d.w.z. verleend te worden indien aan bepaalde voorwaarden zoals vermeld in artikel 8, lid 8.3 is voldaan. Hetzelfde geldt voor de vergunningplichtige werken en werkzaamheden. Ook daar dient een gebonden beschikking, te weten vergunningverlening, aan de orde te zijn. Daarbij handelt het om een Omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder b Wabo.

Reactie:

De noodzakelijke toestemming van de leidingbeheerder zit een gebonden beschikking in de weg. Een afweging blijft noodzakelijk. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 9 Leiding-Water

Ook dit betreft een dubbelbestemming. Hetgeen is aangegeven t.a.v. artikel 8 is hier mutatis mutandis evenzeer van toepassing.

Reactie:

De noodzakelijke toestemming van de leidingbeheerder zit een gebonden beschikking in de weg. Een afweging blijft noodzakelijk. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 11 Algemene bouwregels

De in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria dienen buiten beschouwing te blijven ten aanzien van de situering en de maatvoering. Planologische relatie met Welstand is niet nader gemotiveerd en toegelicht.

Reactie:

De opmerking over de maatvoering is terecht. Dat deel is geschrapt. Dit deel van de zienswijze achten wij gegrond, het deel over de situering niet.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Toevoegen aan artikel 12, lid 12.1 onder 12.1.1. sub b 2°, de woorden: "en gebruiksfuncties".

Reactie:

Ons ontgaat de betekenis en de waarde van de toevoeging van de zinsnede 'en gebruiksfuncties'. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Onder 4, het woord "bruik" vervangen door: "gebruik".

Reactie:

De opmerking is terecht. Het woord "bruik" is vervangen door "gebruik". Dit deel van de zienswijze achten wij gegrond.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Lid 13.2 Toetsingscriteria

- onder 2, de woonsituatie dient te vervallen aangezien deze niet van toepassing is en hetzelfde kan gesteld worden met betrekking tot archeologie, cultuurhistorie en beschermd stadsgezicht, opgenomen onder de nrs. 8, 9 en 10.

Reactie:

Wij hanteren de standaard systematiek van de gemeente Leeuwarden en zien op voorhand geen aanleiding daarvan af te wijken. Er is bovendien geen belang van De Centrale BV in het geding. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Lid 14.2 Toetsingscriteria

- de woonsituatie dient te vervallen evenals aspecten van cultuurhistorie

Reactie:

Wij hanteren de standaard systematiek van de gemeente Leeuwarden en zien op voorhand geen aanleiding daarvan af te wijken. Er is bovendien geen belang van De Centrale BV in het geding. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 15 Overige regels

Lid 15.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

- onder e, betreffende de ruimte tussen gebouwen dient te vervallen gelet op de planologische opzet van het plangebied.

Reactie:

Wij hanteren de standaard systematiek van de gemeente Leeuwarden en zien op voorhand geen aanleiding daarvan af te wijken. Er is bovendien geen belang van De Centrale BV in het geding. Dit deel van de zienswijze achten wij niet gegrond.

Artikel 16 Overgangsrecht bouwwerken

- lid b, het woord: "sublid" vervangen door: "lid".

Reactie:

De opmerking is terecht. De tekst van het voorschrift is aangepast. Dit deel van de zienswijze achten wij gegrond.

Artikel 17 Overgangsrecht gebruik

- lid b,c en d: vervangen van het woord: "sublid" door: "lid".

Reactie:

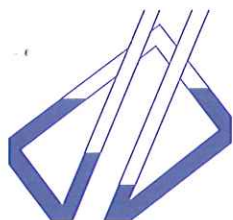
De opmerking is terecht. De tekst van het voorschrift is aangepast. Dit deel van de zienswijze achten wij gegrond.

5 Conclusie en verzoek

5.1 Op grond van het vorenstaande verzoeken wij u de genoemde opmerkingen en aanpassingsvoorstellen mee te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale e.o.".

Reactie:

Hiervoor hebben wij aangegeven welke delen van de zienswijze wij gegrond achten en welke niet.



Aan de Gemeenteraad ^{HMC} -1.731.212
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000 Gemeente Leeuwarden
8900 JA LEEUWARDEN ⁵⁹⁸⁶ BfP
^{Obv. J/N} Termijnkalender. ^{Bijl.}

AANTEKENEN

Idem per telefax : 058 – 215 39 49

Amsterdam, 15 april 2013

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: PR/ldg/2034.c01

Betreft:

Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden – De Centrale en omgeving"

17 APR 2013				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
SO	MR			

Geachte Raad,

1 Inleiding

1.1 Namens Centrale Holding B.V., te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum B.V., gevestigd aan de Koninginneweg 245 te 1075 CT Amsterdam, van welk kantoor de heer mr. P.H. Revermann met het recht van substitutie is gemachtigd om haar in en buiten rechte te vertegenwoordigen, dienen wij bij deze een zienswijze in ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden – De Centrale e.o.". Een afschrift van de ons verleende machtiging treft u bijgesloten aan (**prod. 1**).

1.2 Met ingang van 14 maart 2013 heeft het college van Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden – De Centrale e.o." ter visie gelegd. Dit (ontwerp)bestemmingsplan moet het bestemmingsplan "Herziening van het bestemmingsplan Kanaalweg" gaan vervangen en is grotendeels conserverend van aard.

1.3 Van de zijde van de eigenaar van de locatie, Centrale Holding B.V. bestaat grote waardering voor het feit dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan substantieel is gewijzigd naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze door Centrale Holding B.V., één en ander met behoud van de gangbare en doelmatige onderscheiding in de detailhandel tussen PDV (perifere detailhandelsvestigingen) en GDV (grootschalige detailhandelsvestigingen). De bedoelde planologische onderscheiding is gehandhaafd. Daarbij is ook voldoende oog geweest voor de diversiteit van de detailhandel welke zich in de loop der tijden op de locatie De Centrale heeft gevestigd.

1.4 Met deze planologische opzet kan in beginsel dan ook worden ingestemd, met de aantekening en het vertrouwen dat hierdoor een genoegzaam onderscheidend vermogen ten opzichte van de Binnenstad kan worden nagestreefd. Beide winkelgebieden kunnen elkaar hierdoor ondersteunen en zo mogelijk nog verder versterken.

1.5 Gelet op de Actualisering Detailhandelsmonitor en –Visie Leeuwarden (Stec Groep, november 2012) wordt het primaat duidelijk bij de Binnenstad gelegd, mede in relatie tot “Het Nieuwe Winkelen”. Daarbij wordt echter De Centrale, als tweede pool van succesvol winkelen met een groot spin-offeffect voor de Binnenstad, toch relatief ondergewaardeerd. Het Tweepolenbeleid, de Binnenstad en De Centrale, dient krachtiger te worden geëtaleerd en in de Toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan te worden onderschreven.

2 Zienswijze

2.1 Belang van blijvende ontwikkeling van De Centrale

Het is nodig dat De Centrale zich als krachtige en onderscheidende winkelpool, blijvend kan ontwikkelen.

Autonome ontwikkeling van PDV-/GDV-vestigingen in de Binnenstad is niet gewenst vanwege diverse redenen (bereikbaarheid, parkeer- en toeleveringsproblematiek, ruimtebehoefte en milieuaspecten). Bijgevolg zal De Centrale deze vestigingen kunnen blijven faciliteren en de Binnenstad moet zich meer toeleggen op recreatief winkelen.

2.2 Belang van combinatiebezoek

Uit recent onderzoek is gebleken dat het combinatiebezoek tussen De Centrale, de Binnenstad en de Schans is toegenomen. Op dit moment is het combinatiebezoek circa 31%, terwijl in de periode 2008 nog slechts 20% van de bezoekers van De Centrale een bezoek combineerde met een bezoek aan de Binnenstad of de Schans.

Hieruit volgt zondermeer dat de ontwikkelingen in de Binnenstad gebaat zijn bij een krachtige en onderscheidende winkellocatie als De Centrale (pag. 5, 9^e bullet, Actualisering Detailhandelsmonitor en Visie Leeuwarden).

2.3 Het Nieuwe Winkelen

2.3.1 De Centrale heeft reeds in het verleden bewezen “Het Nieuwe Winkelen” te bevorderen, primair omdat het hierdoor de aantrekkingskracht van winkels en winkelgebieden substantieel kan vergroten. De wijze waarop De Centrale zich profileert met afhaal- en servicepunten, mede in relatie tot de uitstekende autobereikbaarheid en parkeergelegenheden, maken dat De Centrale een belangrijke, groeiende factor zal zijn vanwege het combinatiebezoek voor de Binnenstad. De Binnenstad en De Centrale zijn geen tegenpolen maar kunnen over en weer het totale winkelaanbod van Leeuwarden presenteren. Dit vereist in ieder geval ook dat er ruimte moet zijn en blijven voor De Centrale om op gezonde wijze tot verdere ontwikkeling te komen, rekening houdend met de marktomstandigheden van nu en inspelend op de marktomstandigheden van morgen.

2.3.2 Naar ons oordeel wordt dit in de Toelichting op het bestemmingsplan nog niet genoegzaam onderkend en onderschreven. Om reden hiervan verzoeken wij u hier toch de Toelichting op dit punt in lijn met de actualisering van de Detailhandelsmonitor, te brengen en daarbij nader te beklemtonen en te onderschrijven dat De Centrale de belangrijke medetrekker is voor een bloeiende en vitale Binnenstad.

2.4 Branchering

2.4.1 De thans in het ontwerpbestemmingsplan toegepaste onderscheiding in branches, te weten Centrale I, Centrale II en Centrale III, is op zich een bruikbare onderscheiding. Nochtans zijn er ernstige kanttekeningen te plaatsen bij de diverse onderdelen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat in beginsel uit van een conserverend karakter. Daarbij is het ook goed om vast te stellen dat de insteek van het bestemmingsplan is om een heldere, simpele, goed afleesbare en hanteerbare regelgeving tot stand te brengen voor de detailhandelsactiviteiten.

2.4.2 Deze planregelgeving moet daarbij rekening houden met:

- a. de basisbedoelingen en afspraken van de gemeente en de planrealisator van De Centrale, destijds neergelegd in het Convenant van 1998;
 - b. de ontwikkelingen en investeringen sindsdien;
- en daarbij recht doen aan de belangrijke betekenis van De Centrale als winkelpark dat complementair is aan de bestaande winkelcentra, inclusief de Binnenstad.

2.5 Brutovloeroppervlakte in plaats van winkelvloeroppervlakte

2.5.1 Echter in afwijking van het geldend bestemmingsplan, mag volgens de Toelichting (par. 5.3.1 Detailhandel) en de planregels, alle op De Centrale toegelaten detailhandel tezamen niet meer dan 42.000 m² b.v.o. omvatten. In de begripsbepaling wordt in artikel 1 onder 19 de “brutovloeroppervlakte” beschreven als: “de totale beschikbare vloeroppervlakte inclusief magazijn – of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel, buitenwerks gemeten”.

2.5.2 Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Herziening van het bestemmingsplan Kanaalweg” van 2001 betekent dit een onevenredige inperking van het toegelaten metrage aangezien dit geldend bestemmingsplan uitgaat van winkelvloeroppervlakte in plaats van brutovloeroppervlakte. Zie hierover Toelichting op het geldende bestemmingsplan, par. 4 onder 4.2. Functionele uitgangspunten. Daarin is aangegeven dat de totale winkelvloeroppervlakte, welke functioneel gerealiseerd mag worden op de locatie, circa 42.000 m² omvat. In dit verband verwijzen wij ook naar het bepaalde in artikel 4, lid E (Detailhandelsdoeleinden; Strijdig gebruik) alwaar de winkelvloeroppervlakte het criterium is voor wat betreft het toegelaten metrage aan detailhandel in diverse branches en vormen. In artikel 1 onder 16 wordt de winkelvloeroppervlakte beschreven als: “De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de ruimte binnen een winkel, die wordt gebruikt voor detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimte e.d.”.

2.5.3 Dit planologisch verschil in maatvoering betekent dat uiteindelijk op De Centrale circa 5.000 à 5.500 m² detailhandel niet meer zou kunnen worden gevestigd.

Uitgaande van de tot op heden gepleegde feitelijke en financiële investeringen en in het licht van de veronderstelde uitbreiding van De Centrale waarvoor al de nodige bouwaanvragen zijn gehonoreerd, impliceert zulks een substantiële inperking met alle daaraan verbonden planschaden van dien.

2.5.4. Om reden hiervan verzoeken wij u dan ook om aan te sluiten bij de maatvoering van winkelvloeroppervlakte zoals in de huidige situatie geldend is.

2.6 Specifieke detailhandelsvormen

2.6.1 Daghoreca

Voorts lijkt het strijdig met de toegelaten uitgangspunten dat daghoreca, welke in de gegeven situatie noodzakelijk is en past binnen “Het Nieuwe Winkelen”, ten koste gaat van de totale toegelaten oppervlakte aan detailhandel, ook al zou dit niet gelden voor de bestaande oppervlakte van 390 m².

2.6.2 Ambachtelijke/detailhandelachtige bedrijvigheid

De ambachtelijke/detailhandelachtige bedrijvigheid van Kwik-Fit., Halfords (deels montage) en Autotaalglas, tezamen ca. 2000 m², behoeven een positieve bestemming.

Het gaat niet aan om deze vestigingen onder het Overgangsrecht te houden, hetgeen nu al sedert 2002 het geval is.

In dit kader verwijzen wij naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 februari 2013 (201112182/1/R3):

Bestaand legaal gebruik moet in het algemeen als zodanig worden bestemd. Dit uitgangspunt kan slechts uitzondering vinden indien het toestaan hiervan op basis van gewijzigde planologische inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij een nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat de beoogde regeling binnen de planperiode uitvoerbaar zal zijn.

Ongeacht of hier sprake is van gewijzigde planologische inzichten, is het volstrekt onwaarschijnlijk dat deze bedrijven binnen de planperiode zullen verdwijnen naar een locatie buiten het plangebied zodat het plan, voor wat betreft het niet positief bestemmen van deze bedrijven, onzorgvuldig is voorbereid.

Daarnaast mogen de door deze bedrijven in beslag genomen meters niet in aftrek worden genomen op het totaal van 42.000 m² aangezien het hier ambachtelijke bedrijvigheid betreft.

2.6.3 Aanpassing minimum oppervlaktemaat Centrale II en Centrale III

Voor detailhandel Centrale II en Centrale III is een minimumoppervlaktemaat aangehouden van 1350 m². Gelet op de huidige marktbehoefte geldt voor de daaronder begrepen detailhandel dat de benodigde oppervlakte naar de huidige marktomstandigheden substantieel is ingeperkt. In de meeste situaties tot 750 à 1000 m². Kostenbesparingen en internetverkoop leiden tot aanmerkelijke oppervlakteverkleining voor deze vestigingen.

Ter voorkoming van bureaucratische ontheffingsprocedures e.d., verzoeken wij u deze oppervlakten dan ook aan te passen tot minimaal 1000 m² (of 10% lager ingeval van w.v.o.) met uiteraard een verdere ontheffingsmogelijkheid (art. 4, lid 4.5 onder b, juncto lid 4.6 onder 4.6.2).

Verder dienen de voorwaarden/omstandigheden waaronder bedoelde ontheffing van deze

oppervlaktemaat mogelijk is, in ieder geval als separate c.q. alternatieve en niet als cumulatieve voorwaarden/omstandigheden aangemerkt worden.

Ter vermijding van overgangsrechtelijke problematiek die ontstaat als de minimumoppervlakte wordt ingevoerd terwijl diverse detailhandelsvestigingen thans een vergunde kleinere winkeloppervlaktemaat hebben, is het gewenst om een separate bepaling op te nemen, inhoudende:

“Algemene bouwregel: bestaande afwijking en maatvoering;

Indien maten m.b.t. afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken of van bestaand gebruik conform en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wabo, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, afwijken van de bouw- of gebruiksregels daarvan, mogen deze maten als toelaatbaar worden aangehouden voor wat betreft die bouw- en gebruiksactiviteiten.”

Voorts dient aan het Overgangsrecht ten aanzien van bebouwing en gebruik een hardheidsclausule te worden gekoppeld, inhoudende:

“Met een Omgevingsvergunning kan ten behoeve van één of meer natuurlijke personen of rechtspersonen worden afgeweken van het Overgangsrecht voor zover toepassing van het Overgangsrecht voor bouwwerken of het gebruik leidt tot en niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik dan wel tot een onredelijkheid en/of onbillijkheid van overwegende aard jegens deze rechts- of natuurlijke personen”.

Daarnaast verwijzen wij ook hier naar in 2.6.2 genoemde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak inzake het binnen de planperiode realiseerbaar moeten zijn van de beoogde regeling, bij ontbreken waarvan tot positieve bestemming dient te worden overgegaan.

2.6.4 Outlet detailhandel

In artikel 4, lid 4.5 onder c is de detailhandel in restpartijen (Centrale III) zodanig dat de hiervoor aan te wenden oppervlakte niet minder mag bedragen dan 1200 m² en niet meer dan 1500 m². In dit verband ontgaat de planologische relevantie voor dergelijke gebruiksbeperkingen.

2.6.5 Geldautomaten

Met betrekking tot de planregels inzake het niet toegelaten gebruik van gronden en bouwwerken voor een geldautomaat behoudens voor zover het betreft gronden die zijn voorzien van de specifieke vorm van “Detailhandel – Geldautomaat”, wordt voorbij gegaan aan het feit dat ook de diverse winkelbedrijven zelf over een geldautomaat beschikken. Deze gebruiksmogelijkheid dient ten behoeve van een regulier betalingsverkeer en kan zondermeer worden toegestaan.

3. Toekomstige detailhandel

3.1 In het licht van de basisafspraken zoals opgenomen in het Convenant, waaronder met name art. 6, lid 5, moet helaas toch worden vastgesteld dat ook deze nieuwe planologische regulering van detailhandelsgebruik daaraan voorbijgaat. Het handelt hier om essentiële uitgangspunten tussen de gemeenteraad en de planrealisator, neergelegd bij de aanvang van dit totale investeringsplan in 1998. De bedoeling was helder en duidelijk om na een periode van 5 jaar, iedere vorm van branchebeperking volledig uit te sluiten.

Weliswaar wordt dit Convenant in het ontwerpbestemmingsplan weer uitdrukkelijk genoemd als grondslag voor de gehele ruimtelijke ontwikkeling van De Centrale, maar de wijze waarop daar in ruimtelijk verband mee wordt omgegaan, doet in wezen afbreuk aan de oorspronkelijke en thans nog valide uitgangspunten voor een normale marktontwikkeling.

3.2 Hypermarché

De wijze waarop met name thans gereageerd wordt op het toelaten van food,/non-food in de vorm van een hypermarché op De Centrale, terwijl zulks uit ruimtelijk oogpunt en uit oogpunt van bereikbaarheid en ontsluiting, een belangrijke tweede trekker kan vormen voor De Centrale en dus ook voor de Binnenstad, wordt helaas gepasseerd. Het komt ons voor dat via een binnenplanse ontheffing zondermeer mogelijk gemaakt moet worden om hieraan medewerking te geven. Zeker in geval de Binnenstad hier geen basis voor kan bieden. Een en ander past ook in "Het Nieuwe Winkelen" dat zowel door de gemeente als ook door De Centrale wordt nagestreefd.

4. Overige specifieke opmerkingen m.b.t. de Planregels

Artikel 1

onder 8, Bestaand:

- toevoegen de Wabo als grondslag voor het legaal verlenen van vergunningen en ontheffingen;
- toevoegen ter inzage legging van ontwerp van plan;

onder 19:

- toevoegen het begrip: "winkelvloeroppervlakte: De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de ruimte binnen een winkel, die wordt gebruikt voor detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimte e.d."

onder 27 Horecabedrijf, categorie 1:

- het begrip "Centrumvoorzieningen" komt niet voor. Het voorstel is om de woorden: "van centrumvoorzieningen" te laten vervallen.

onder 28, Horecabedrijf, categorie 3:

- de woorden: “of in combinatie van beiden” vervallen (pleonasme)

onder 29, Kunstwerk:

- de woorden: “bouwwerk, geen gebouw zijnde” vervangen door: “bouwwerk”

onder 30, Ondergeschikte detailhandel:

- “brutovloeroppervlakte” vervangen door het begrip: “winkelvloeroppervlak”

onder 32, Perifere detailhandel:

- de restrictie tot de daarin aangeduide detailhandel als perifeer, is te beperkend. Ook andere daarmee gelijk te stellen perifere detailhandel in andersoortige goederen, kan haar oorzaak vinden in dezelfde genoemde feiten te weten: volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dat dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in bestaande winkelcentra.

Artikel 3

Lid 3.3, Nadere eisen:

- onder b, te weten “een goede woonsituatie” dient te vervallen aangezien dit in casu niet aan de orde is.

Artikel 4 Detailhandel

Lid 4.2 onder 4.2.2

- de bouwhoogte van overige bouwwerken is bepaald op ten hoogste 10 meter terwijl voor reclame-uitingen ten hoogste 9 meter geldt. De planologische achtergrond hiervan is onbekend.

Lid 3.3, Nadere eisen:

- onder b, “een goede woonsituatie” dient te vervallen aangezien dit in casu niet van toepassing is.

Lid 4.6 onder 4.6.1, Afwijking leisurevoorzieningen

- de oppervlakte aan leisurevoorzieningen dient niet ten laste te worden gebracht van het totaal aantal toegestane m² detailhandel.

Lid 4.6.2, Afwijking oppervlakte verruimde perifere detailhandel

- dient als een gebonden beschikking te worden geformuleerd, d.w.z. indien één van de omstandigheden zoals daar genoemd onder b, c of d van toepassing is, in ieder geval een ontheffing verleend dient te worden.

Artikel 5 Verkeer

Lid 5.2 onder 5.2.1., Gebouwen

- een uitzondering dient gemaakt te worden voor schuil-, stallingruimte of opslagruimte.

Lid 5.2.2, Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de toegelaten bouwhoogte zou maximaal 8 meter moeten bedragen

Lid 5.3, Nadere eisen

- “een goede woonsituatie “ dient te vervallen aangezien die in casu niet aan de orde is.

Artikel 6 Water

Lid 6.1 Bestemmingsbeschrijving

- onder d. aanvullen met: “educatief en representatief medegebruik”

Lid 6.2 onder 6.2.2, Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- het beperken van steigers, vlonders en plankieren wordt niet nader onderbouwd.

De bouwhoogte dient tenminste 8 meter te bedragen.

Lid 6.5 Specifieke gebruiksregels

- het gebruiken van water t.b.v. uitstalling of expositie voor representatieve doeleinden moet mogelijk kunnen zijn.

Hetzelfde geldt ook voor:

Artikel 7 Bestemming Water-Vaarweg

Lid 7.5, voor wat betreft expositie/uitstallingruimte

Artikel 8 Leiding en Gas (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming beperkt de mogelijkheid om de basisbestemming te realiseren anders dan via een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning dient een gebonden beschikking te zijn, d.w.z. verleend te worden indien aan bepaalde voorwaarden zoals vermeld in artikel 8, lid 8.3 is voldaan. Hetzelfde geldt voor de vergunningplichtige werken en werkzaamheden. Ook daar dient een gebonden beschikking, te weten vergunningverlening, aan de orde te zijn. Daarbij handelt het om een Omgevingsvergunning in de zin van artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder b Wabo.

Artikel 9 Leiding-Water

Ook dit betreft een dubbelbestemming. Hetgeen is aangegeven t.a.v. artikel 8 is hier mutatis mutandis evenzeer van toepassing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

De in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria dienen buiten beschouwing te blijven ten aanzien van de situering en de maatvoering. Planologische relatie met Welstand is niet nader gemotiveerd en toegelicht.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Toevoegen aan artikel 12, lid 12.1 onder 12.1.1. sub b 2°, de woorden: “en gebruiksfuncties”. Onder 4, het woord “bruik” vervangen door: “gebruik”.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Lid 13.2 Toetsingscriteria

- onder 2, de woonsituatie dient te vervallen aangezien deze niet van toepassing is en hetzelfde kan gesteld worden met betrekking tot archeologie, cultuurhistorie en beschermd stadsgezicht, opgenomen onder de nrs. 8, 9 en 10.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Lid 14.2 Toetsingscriteria

- de woonsituatie dient te vervallen evenals aspecten van cultuurhistorie

Artikel 15 Overige regels

Lid 15.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

- onder e, betreffende de ruimte tussen gebouwen dient te vervallen gelet op de planologische opzet van het plangebied.

Artikel 16 Overgangsrecht bouwwerken

- lid b, het woord: “sublid” vervangen door: “lid”.

Artikel 17 Overgangsrecht gebruik

- lid b,c en d: vervangen van het woord: “sublid” door: “lid”.

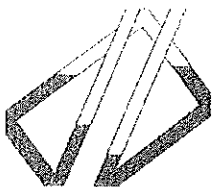
5 Conclusie en verzoek

4.1 Op grond van het vorenstaande verzoeken wij u de genoemde opmerkingen en aanpassingsvoorstellen mee te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Leeuwarden – De Centrale e.o.”.

Met hoogachting,

mr P.H. Revermann,
voor deze mw. mr. L. de Groot





JURIDISCH EN BESTUURLIJK
ADVIESCENTRUM B.V.

VOLMACHT

De ondergetekende verklaart bij deze last en volmacht te geven aan het JURIDISCH EN BESTUURLIJK ADVIESCENTRUM B.V., gevestigd aan de Koninginneweg 245 te 1075 CT Amsterdam c.q. aan de door deze aan te wijzen persoon of personen

Mr. P.H.Revermann, met recht van substitutie

om namens hem/haar in en buiten rechte op te treden

krachtens generale volmacht in alle zaken;

**krachtens beperkte volmacht inzake:
het bestemmingsplan "Leeuwarden – De Centrale e.o." en andere bestuurlijke, bestuursrechtelijke en civiele procedures i.v.m. of i.r.t. de locatie De Centrale te Leeuwarden**

en dienaangaande al hetgeen te doen wat de lasthebber(s) nuttig en wenselijk mocht(en) voorkomen.

Amsterdam, 15 april 2013

De ondergetekende(n):

Centrale Hdding B.V.
namens deze:

R.A.K.G. Kwint

Bijlage 2

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Aan de gemeenteraad wordt de volgende ambtshalve wijziging voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft een wijziging van de regels.

Ambtshalve wijzigingen van de regels

De regels van het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale en omgeving" worden als volgt aangepast (zie ook bijlage vastgesteld bestemmingsplan):

Elk bestemmingsplan heeft in de regels een artikel "Algemene afwijkingsregels". Met een omgevingsvergunning kan dan bijvoorbeeld worden afgeweken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentage, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages. Hieraan gekoppeld zijn diverse toetsingscriteria. In het geval van dit bestemmingsplan verwijzen wij u naar artikel 13.2 .

Aangezien het hier een afwijkingsmogelijkheid betreft achten wij het in het geval van De Centrale gewenst hier nog een wijziging in aan te brengen om te kunnen blijven beoordelen op de relatie met de andere winkelcentra en de binnenstad. Om deze reden stellen wij u voor het huidige artikel 13.2 als volgt aan te passen (aanpassingen zijn in blauw aangegeven):

13.2. Toetsingscriteria

- a. De in lid 13.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de parkeercapaciteit;
 5. het waterbeheer;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de verkeerssituatie;
 8. archeologie;
 9. cultuurhistorie;
 10. beschermd stadsgezicht;
 11. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
 12. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 13. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de geldende luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden, of andere, in het gebied aanwezige hoogtebeperkingen.

- b. De in lid 13.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen, voor zover het sublid 13.1.a betreft, uitsluitend worden verleend, indien geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande winkelvoorzieningen in de binnenstad en de buurt- en wijkwinkelcentra.

Bijlage 6: Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan

Vastgesteld bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving

Van 8 augustus 2013 tot en met 19 september 2013 ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Leeuwarden – De Centrale en omgeving met bijbehorende stukken ter inzage.

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.

Actualisatie verouderd plan

Het plan vervangt het bestemmingsplan “Herziening van het bestemmingsplan Kanaalweg” dat nu nog in dit gebied van kracht is. Dit plan is verouderd (o.a. door gewijzigde wetgeving). Het plan is voor het grootste deel conserverend. Dit betekent dat de nu geldende regels zoveel mogelijk blijven gehandhaafd.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen betreffen:

- enkele ondergeschikte aanpassingen in de regels en opname van de twee aanwezige bedrijven door middel van een aanduiding
- opname van een extra toetsingscriterium in artikel 13.2 (algemene afwijkingscriteria) om de relatie te kunnen blijven beoordelen met de andere winkelcentra en de binnenstad

Inzage

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de websites:
 - www.leeuwarden.nl/ruimtelijke-plannen
 - www.ruimtelijkeplannen.nl

Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde bestemmingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 9 augustus 2013 tot en met 19 september 2013
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebt ingediend
- als u belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen
- als u belanghebbende bent en bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.