

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

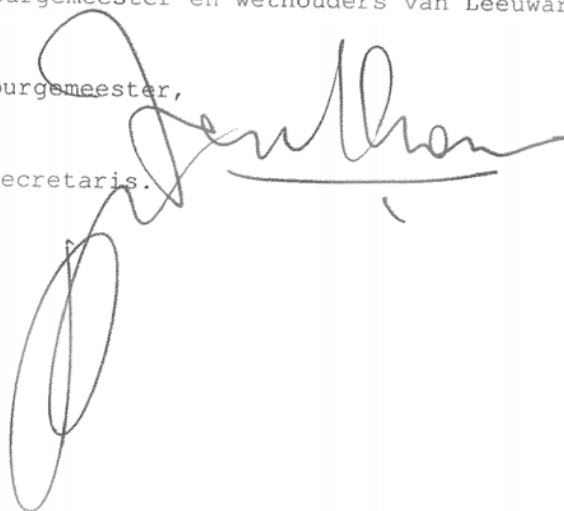
Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

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

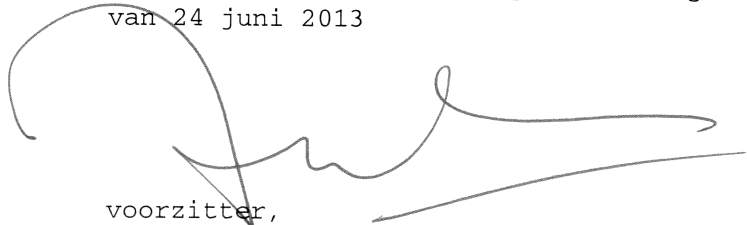
DE RAAD DER GEMEENTE LEEUWARDEN;

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 vermindering 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 afwijkingsmogelijkheid 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:

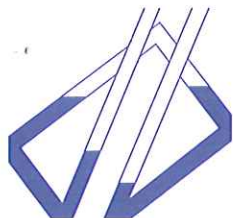
De opmerking is terecht. De tekst van het voorschrift is aangepast. Dit deel van de zienswijze achten wij gegrond.

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
8900 JA LEEUWARDEN

Gemeente Leeuwarden				
Obv. J/N	5986			
Termin kalender.	Bijl.			
17 APR 2013				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
SO	MR			

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"

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 Autotaaiglas, 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 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).

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 vermindering 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”.

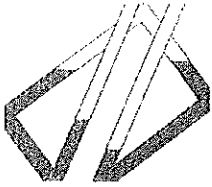
5 Conclusie en verzoek

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 parkeer capaciteit;
 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.

