

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

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

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

Leeuwarden, 16 oktober 2018

Verzonden, 17 OKT. 2018

Ons kenmerk : 01582583
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.frl
Uw kenmerk :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden - aansluiting Overijsselsel-
aan Zuid

Geacht college,

Op 4 oktober 2018 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

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

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Omgevingstoets (categorie 5)

In de toelichting op het plan wordt vermeld dat de resultaten van de watertoets en van het overleg met het Wetterskip in het vastgestelde plan worden opgenomen. Ik wil u er op wijzen dat resultaten van de omgevingstoets al in het ontwerpplan dienen te worden vermeld.

Voor de betekenis van de categorieaanduiding verwijs ik naar de brief van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


dhr. A.G. Rosier
afdelingshoofd Omgevingszaken

AANGETEKEN

Gemeente Leeuwarden
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Tevens per e-mail: gemeente@leeuwarden.nl

Groningen, 12 november 2018

Betreft : Zienswijze voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – Aansluiting Overijsselselaan Zuid
kenmerk : NLJMRO.0080.06023BP00-VO01
Telefoon : +31 (0)6 180 98 497

Geacht college,

Tot mij wendden zich de [REDACTED], hierna te noemen "[REDACTED]", om hen in deze kwestie bij te staan. [REDACTED] heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden– Aansluiting Overijsselselaan Zuid, zoals dat vanaf 4 oktober jl. door uw college ter inzage is gelegd. Cliënten kunnen zich in dit voorontwerpbestemmingsplan niet vinden, waarbij zij u wijzen op het navolgende.

Het brandstofverkooppunt van [REDACTED] is gelegen aan de [REDACTED] ter hoogte van het adres de [REDACTED]. Het plangebied in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan ligt op zeer korte afstand van het brandstofverkooppunt van [REDACTED].

Uit artikel 2, eerste lid, van de regeling standaarden ruimtelijke ordening, in samenhang met art. 1.2.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), volgt dat de raad een bestemmingsplan vorm moet geven en moet inrichten overeenkomstig de SVBP 2012, die als bijlage 5 deel uitmaakt van de regeling. In paragraaf 3.3 van de SVBP 2012 staat dat ten behoeve van de eenduidigheid in de naamgeving en digitale verbeelding van bestemmingen een functielijst is opgesteld die als separate bijlage naast de SVBP 2012 van toepassing is. In deze lijst wordt voor een aantal functies een vaste hoofdgroep voorgeschreven. Voor de functies in de functielijst zijn geen definities of voorwaarden voor de inhoud opgesteld. Als een specifieke bestemmingsbenaming wordt gekozen waarbij de specificatie op de functielijst voorkomt dan moet de in de functielijst gegeven hoofdgroep worden gebruikt, aldus de SVBP.

B

Uw college heeft dit onderschreven in de toelichting op het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan. Daarin staat onder hoofdstuk 4.1 "Toelichting op het juridisch systeem" vermeld dat;

"Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012"

Alvorens de inhoud van de planregels te bespreken, wenst [REDACTED] op te merken dat er voorafgaand aan de vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan, op uitnodiging van de gemeente, gesproken is met betrokkenen binnen het gebied. [REDACTED] is daarbij in een persoonlijk gesprek eveneens geïnformeerd omtrent de ontwikkelingen met betrekking tot de ontwikkelingen binnen het gebied achter het brandstofverkooppunt van [REDACTED] en onderhavige aansluiting. Tijdens dit gesprek is er namens de gemeente aangegeven dat een verkooppunt voor brandstoffen daar niet zou worden toegestaan. Alhoewel de planregels op basis van de systematiek van het SVBP duidelijkheid zouden moeten verschaffen, heeft [REDACTED] in het recente verleden moeten vaststellen dat uw college bij de interpretatie van bestemmingsplannen een geheel andere maatstaf hanteert. Derhalve wenst [REDACTED] ten eerste in zijn algemeenheid van uw college te vernemen dat de verkoop van motorbrandstoffen in het onderhavige plangebied expliciet is uitgesloten. Ten aanzien van de te onderscheiden planregels zal [REDACTED] hierna een en ander bespreken.

Verkeer en strijdig gebruik

[REDACTED] acht de wijze waarop de planregels zijn vormgegeven, en meer bijzonder ten aanzien van de als "verkeer" bestemde gronden en de bepalingen omtrent strijdig gebruik, in strijd met de wettelijke systematiek en zal dit hierna toelichten.

Bij gebreke van enige mededeling in de toelichting en een expliciete functieaanduiding ten behoeve van een "verkooppunt voor motorbrandstoffen" gaat [REDACTED] er ten eerste vanuit dat uw college niet heeft voorzien in het gebruik van de gronden ten behoeve van deze functie. Een "verkooppunt voor motorbrandstoffen" kan, zonder enige melding daaromtrent en bij gebreke van een uitdrukkelijke functieaanduiding in het bestemmingsplan, immers volgens de systematiek van de SVBP enkel worden toegestaan op voor "bedrijf" bestemde gronden. Kijkt men echter naar de regels omtrent strijdig gebruik dan staan daar een aantal expliciet uitgesloten functies opgenomen. Zo wordt tot een strijdig gebruik van de gronden onder meer gerekend het gebruik ten behoeve van een "seksinrichting" en "als standplaats voor kampeermiddelen". Voormelde functies behoren volgens de SVBP tot de onderscheiden hoofdgroepen "cultuur en ontspanning" en "recreatie". U wekt daarmee ten onrechte de indruk dat bepaalde ingevolge de SVBP exclusief tot een bepaalde hoofdgroep te rekenen functies, bij gebreke van een uitdrukkelijk verbod, kunnen worden toegestaan op de in het onderhavige plan genoemde hoofdgroepen.

B

Alhoewel [REDACTED] er geen problemen mee heeft dat uw college bepaalde functies expliciet uitsluit, acht [REDACTED] het uitsluiten van deze functies overbodig. Immers als een specifieke bestemmingsbenaming wordt gekozen waarbij de specificatie op de functielijst voorkomt dan moet de in de functielijst gegeven hoofdgroep worden gebruikt, aldus de SVBP.

[REDACTED] gaat er vanuit dat een en ander berust op een onjuiste toepassing van de wettelijke systematiek van de SVBP en verzoekt uw college, met het oog op de rechtszekerheid, te bevorderen dat er conform de systematiek van de SVBP zal worden bestemd. Indien en voor zover u de mening bent toegedaan dat handhaving van de regels omtrent strijdig gebruik aangewezen is, acht [REDACTED] het, gelet op het voormelde en de toezeggingen namens de gemeente omtrent het niet toestaan van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, op zijn plaats dat u eveneens een algemene regel opneemt in het onderhavige bestemmingsplan inhoudende dat het gebruik van de gronden ten behoeve een verkooppunt voor motorbrandstoffen nimmer is toegestaan. In dat geval stelt [REDACTED] voor dat u zal bepalen dat tot een gebruik in strijd met het onderhavige bestemmingsplan eveneens zal worden gerekend, het gebruik van de gronden ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen en daarvan tevens mededeling zal maken in de toelichting. Zodoende kan daarover nimmer discussie ontstaan.

Strijd met goede ruimtelijke ordening

In afwachting van uw handelen naar aanleiding van deze zienswijze, volstaat [REDACTED] ten slotte met een algemene opmerking indien en voor zover het uw college wel voor ogen staat een verkooppunt voor motorbrandstoffen toe te staan binnen het onderhavige bestemmingsplan. In dat geval heeft te gelden dat [REDACTED] zich daarmee niet kan verenigen, nu een en ander in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, [REDACTED] als gevolg daarvan vreest ernstige schade te zullen lijden en een (financiële) onderbouwing daarvan geheel ontbreekt.

Binnen het verzorgingsgebied waarop het betreffende voorontwerp bestemmingsplan ziet zijn reeds vele brandstofverkooppunten, waaronder in het bijzonder de locatie van [REDACTED], gevestigd. Vast staat dat de verkeersintensiteiten binnen dit gebied, als gevolg van de aanleg van de Haak om Leeuwarden, zijn afgenomen.

Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de aanwezige verkooppunten voor motorbrandstoffen niet kunnen voorzien in de behoefte van het onderhavige verzorgingsgebied. Voorts is er nimmer onderzoek gedaan naar de wens tot het vestigen van een nieuw brandstofverkooppunt.

[REDACTED] merkt op dat het vaste rechtspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak raad van state dat het behouden en herstellen van een uit ruimtelijk oogpunt goed woon-, werk- en ondernemersklimaat een onderdeel vormt van een goede ruimtelijke ordening. In het onderhavige geval is daar echter geenszins sprake van.

B

Door de komst van de Haak om Leeuwarden zijn de verkeersintensiteiten en daarmee de vraag naar fossiele brandstoffen in het verzorgingsgebied van [REDACTED] afgenomen. [REDACTED] vreest dat het toestaan van het gebruik ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zal kunnen leiden tot volledige, dan wel gedeeltelijke, beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en daardoor mogelijk tot leegstand zal leiden van het verkooppunt van [REDACTED]. [REDACTED] merkt daarbij op dat een brandstofverkooppunt dermate bijzondere bouwkundige en locatie specifieke eigenschappen bezit dat andersoortig gebruik van haar locatie niet tot de mogelijkheden behoort. De locatie van [REDACTED] is immers slechts geschikt voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen. [REDACTED] concludeert dat een al dan niet impliciet beoogd verkooppunt voor motorbrandstoffen binnen het onderhavige plangebied tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare leegstand zal kunnen leiden. Bij gebreke van enig onderzoek naar een actuele behoefte, afgewogen tegen het actuele aanbod, stelt [REDACTED] dat een en ander in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorts ontbreekt iedere onderbouwing dat er vanuit oogpunt van externe veiligheid en milieugevolgen is beoordeeld of de functies, waaronder een verkooppunt voor motorbrandstoffen, op de gronden binnen het bestemmingsplan verantwoord zijn. Daarmee is eveneens strijd met goede ruimtelijke ordening.

Namens [REDACTED] verzoek ik u daarom in dezen aan het voorontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – Aansluiting Overijsselselaan Zuid geen planologische medewerking te verlenen, voor zover een verkooppunt voor motorbrandstoffen zal worden toegestaan binnen het plangebied.

Ten slotte verzoek ik u een ontvangstbevestiging alsmede overige correspondentie te richten aan BINLAW [REDACTED] C. J. Binnema, Van Brakelplein 18, 9726 HC te Groningen.

Hoogachtend,



B
BINLAW



a

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald 8,40

31gr

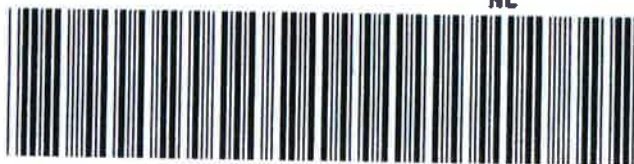
RECOMMANDÉ

D

PostNL

114253 12-11-2018 14:22

NL



36RPN8068051837

8800JA 21000