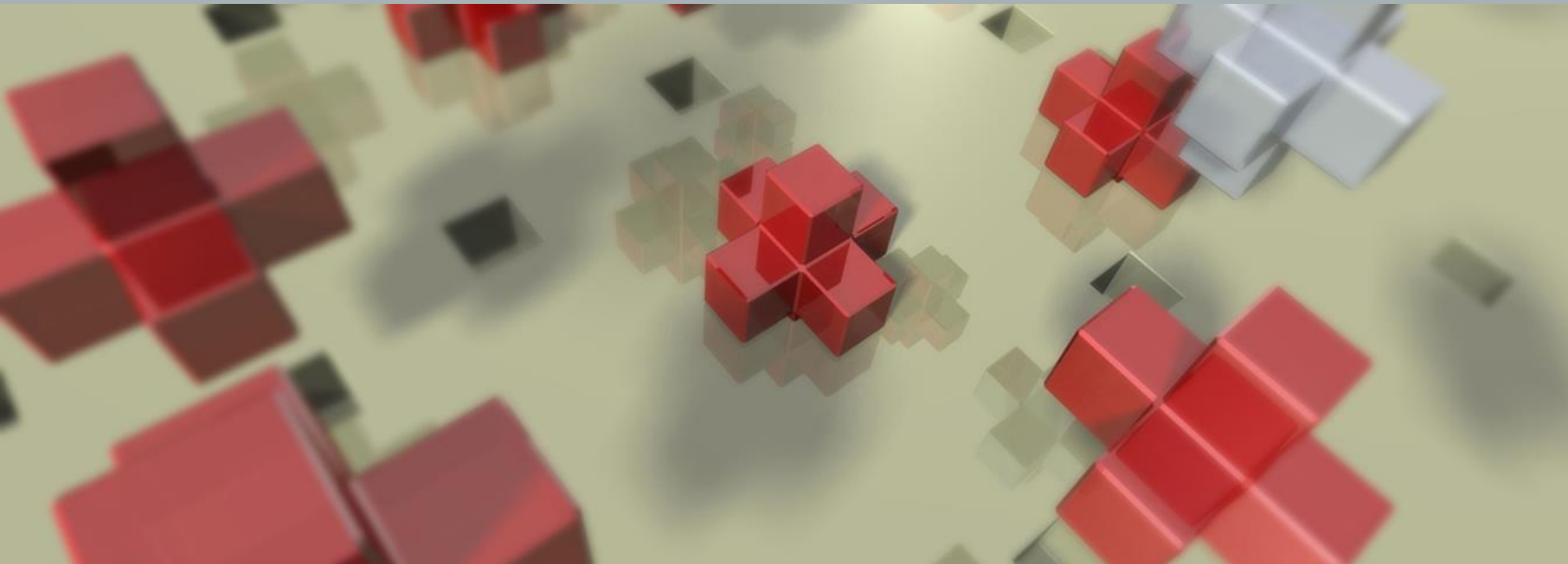


Leeuwarden, Ruimtelijk-functionele  
effectenanalyse en laddertoets  
verplaatsing Aldi naar De Centrale

Gemeente Leeuwarden



# Leeuwarden, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse en laddertoets verplaatsing Aldi naar De Centrale

**Gemeente Leeuwarden**

Rapportnummer:	P05731
Datum:	Maart 2023
Projectteam BRO:	RvL, SJ, DB
Trefwoorden:	Dagelijkse sector, distributieve uitbreidingsruimte, koopstromen, aanbod, ladder voor duurzame verstedelijking
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In de onderhavige rapportage zijn de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand onderzocht van de verplaatsing van Aldi naar De Centrale.

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## **Inhoudsopgave**

<b>1. AANLEIDING EN CONCLUSIES</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Conclusies: Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.4 Dienstenrichtlijn	8
<b>2. LADDERONDERBOUWING ALDI - DE CENTRALE</b>	<b>11</b>
<b>BIJLAGEN LADDER DETAILHANDEL ALDI</b>	<b>28</b>
Bijlage 1: Beleidskaders Ladder Aldi	
Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn	

# 1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

## 1.1 Inleiding

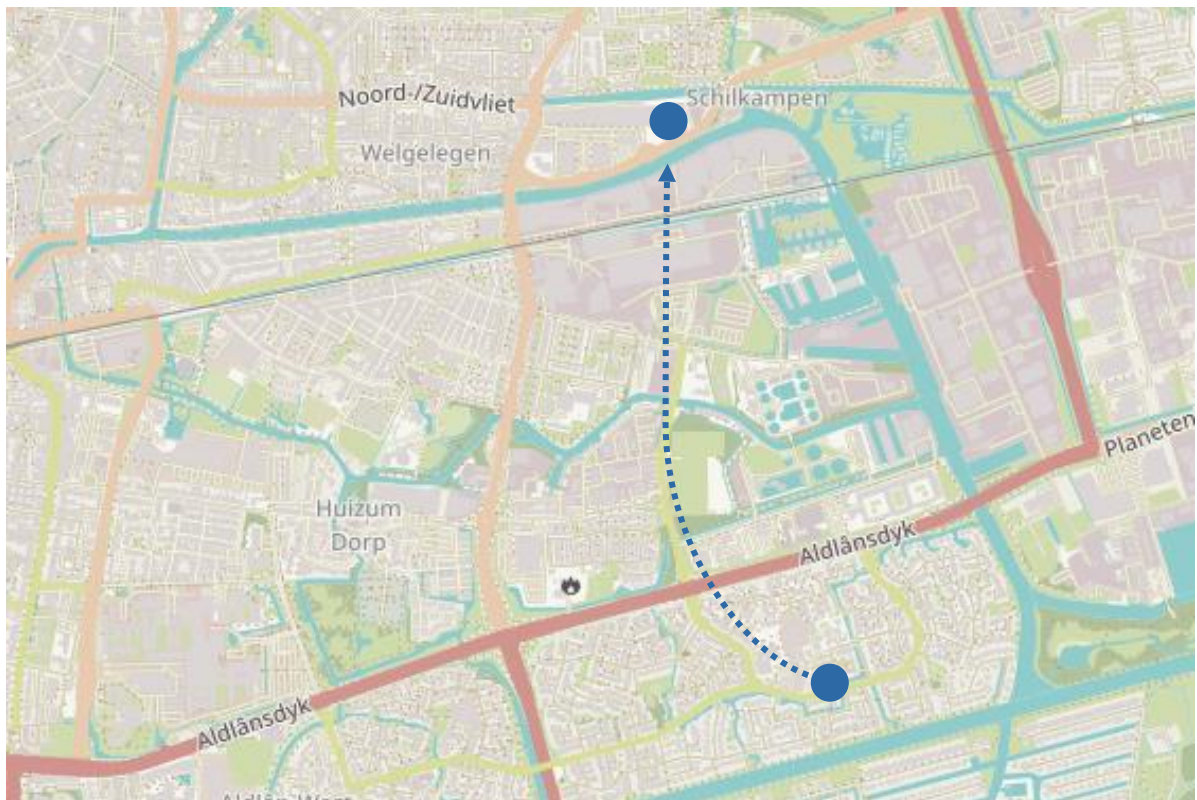
### Aanleiding

Aldi is voornemens zich te vestigen op De Centrale in Leeuwarden. Het betreft een verplaatsing van een Aldi-vestiging aan Stinzenflora 161 in wijkcentrum Zevenblad. Naast een verplaatsing naar De Centrale zal er ook enigszins worden uitgebreid tot een actuele en hedendaagse moderne maatvoering. Op basis van de bouwtekeningen krijgt Aldi op De Centrale een omvang van 1.850 m<sup>2</sup> bvo. Circa 1.100 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor verkoopruimte. Dit metrage is te beschouwen als het winkelverkoopvloeroppervlak (wvo). De Aldi-locatie aan Stinzenflora 161 heeft qua supermarktgebruik een omvang van 815 m<sup>2</sup> wvo en 1.146 m<sup>2</sup> bvo. Het totale detailhandelsgebruik ter plaatse omvat meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bvo. Uitgangspunt van de verplaatsing is dat op de achterblijvende Aldi-locatie de planologisch-juridische mogelijkheid voor supermarkt wordt gesaneerd en wegbestemd. Overige detailhandel zal echter wel worden toegestaan, en voor de toekomst wordt nagedacht over het realiseren van woningen. De behoefte aan woningen is in een separaat rapport onderbouwd. Feitelijk en planologisch-juridisch is door de sanering van de achterblijvende supermarktbestemming sprake van een uitbreiding van het supermarktgebruik met circa 285 m<sup>2</sup> wvo<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> In de berekeningen gaan wij uit van toevoeging met 285m<sup>2</sup> wvo voor de supermarkt, waar tegenover 1.354 m<sup>2</sup> bvo aan overige detailhandel wordt opgegeven

**Figuur 1.1: Beoogde verplaatsing Aldi van Stinzenflora naar De Centrale**



### **Verzorgingsgebied**

De Aldi aan Stinzenflora functioneert beneden gemiddeld vanwege de niet toereikende maatvoering naar huidige maatstaven en de sterke overlap in verzorgingsgebied met de Aldi-vestiging in het Miro Center (Tijnjedijk). Het verdwijnen van Aldi aan Stinzenflora leidt niet tot een substantiële achteruitgang van de consumentenverzorging voor inwoners in de buurt. In Aldlân-Oost blijft winkelcentrum Zevenblad toekomst houden met Poiesz als belangrijkste trekker. Inwoners hebben bovendien een moderne Aldi dichtbij huis, namelijk in het Miro Center. Hier is ook Albert Heijn XL gevestigd. Vanwege de centrale ligging, uitstekende regionale bereikbaarheid en de omvang en aard van het winkel-aanbod op De Centrale zal Aldi een groter verzorgingsgebied krijgen. In dit onderzoek van de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse van Leeuwarden-stad, houden we uiteraard rekening met (ruimtelijke) effecten binnen en buiten de gemeente.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ontwikkeling kan mogelijk deels worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Indien dit het geval is, is de ladder voor duurzame verstedelijking een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling*

*mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* Uit jurisprudentie blijkt dat de systematiek van de ladder ook inzicht moet geven in de aard en omvang van de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand binnen het betrokken verzorgingsgebied.

De ruimtelijk-functionele effectenanalyse is gebaseerd op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe is de vraag- en aanbodstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen en de leegstand in de kern Leeuwarden momenteel opgebouwd?
- Hoe verhoudt de beoogde ontwikkeling zich tot landelijke trends en ontwikkelingen en relevante beleidskaders?
- In hoeverre bestaat er een behoefte voor de ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking?
- Wat zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de gemeente Leeuwarden?

Een onderzoek naar de behoefte heeft ingeval het bestemmingsplan ziet op de vestiging van een dienst in de zin van artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts ten doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1.6, lid 4 Bro). Onder een “dienst” is tevens een detailhandelsvestiging begrepen.

## **1.2 Leeswijzer**

Het voorliggend rapport is als volgt opgebouwd. Allereerst zijn de resultaten en conclusies in de volgende paragraaf samengevat. Hoofdstuk 2 bevat de ladderonderbouwing voor de verplaatsing en beperkte uitbreiding van de Aldi supermarkt op De Centrale, op basis van onder andere het economisch functioneren van de dagelijkse detailhandel in Leeuwarden en de effecten van de beoogde ontwikkeling. In de ladderonderbouwing is een behoefteonderzoek uitgevoerd op basis van vraag en aanbod, en is ingegaan op actueel beleid, trends en ontwikkelingen.

## **1.3 Conclusies: Ladder voor duurzame verstedelijking**

Navolgend worden aan de hand van de onderzoeksvragen de belangrijkste conclusies weergegeven. Hiermee is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

### **1.3.1 Conclusies ladder Aldi Supermarkt- De Centrale**

*Hoe is de vraag- en aanbodstructuur op het gebied van de dagelijkse sector en de leegstand in de kern Leeuwarden momenteel opgebouwd?*

- Leeuwarden kent een fijnmazige detailhandelsstructuur, met een goede spreiding van supermarkt-aanbod. Recent zijn er met name in het kader van de stadionontwikkeling supermarktmeters toegevoegd. Ook is Aldi gevestigd in het Miro Center.
- In Leeuwarden-stad zijn momenteel 151 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 43.036 m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (377 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners) is het dagelijkse artikelaanbod in de stad Leeuwarden met 459 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners relatief hoog. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde (427 m<sup>2</sup> wvo) is het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners in Leeuwarden net wat hoger. Dit kan deels verklaard worden door het feit dat het supermarktaanbod in Leeuwarden eveneens consumenten van buiten de woonplaats aantrekt. Sommige supermarkten (de grotere op goed bereikbare locaties) hebben een duidelijke regiofunctie. Ook liggen de huren lager dan in andere delen van het land.
- In vergelijking met het (gewogen) gemiddelde in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (50.000 tot 100.000) blijkt dat het dagelijkse artikelaanbod in Leeuwarden hoger is in zowel het aantal verkooppunten en in omvang van de winkelruimte.
- De totale omvang van het supermarktaanbod in Leeuwarden is ruimer ten opzichte van vergelijkbare plaatsen. In plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal zijn namelijk circa 26 supermarkten met een totale omvang van 27.051 m<sup>2</sup> wvo aanwezig ten opzichte van 32 supermarkten met een omvang van 32.359 in Leeuwarden.
- Het dagelijks artikelaanbod in Leeuwarden stad concentreert zich primair op en rondom het Centrum, het Cambuurplein, Huizum, en de Bilgaard. Op De Centrale is met name aanbod voor producten "in en om het huis" aanwezig.
- In Leeuwarden stad staan 81 verkooppunten, met een totale omvang van 21.239 m<sup>2</sup> wvo, leeg. Uitgedrukt in het leegstandspercentage<sup>2</sup> betekent dit een winkelleegstand van 5,7% van het aantal verkooppunten en 6,2% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het gemiddelde in plaatsen met een vergelijkbaar inwoneraantal (8,3% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het aantal m<sup>2</sup> wvo) is dit percentage relatief beperkt.

*Hoe verhoudt de beoogde ontwikkeling zich tot landelijke trends en ontwikkelingen en relevante beleidskaders?*

- De Centrale heeft momenteel een profiel als 'Retailpark' met relatief veel keuzemogelijkheden in grootschalige niet-dagelijkse winkels. De locatie kent een relatief brede branchering. Hier staan functionaliteit en efficiency voorop. Het winkelgebied wordt vooral doelgericht bezocht. Voor dit soort centra zijn snelheid, bereikbaarheid, gemak en comfort steeds belangrijker.
- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het initiatief speelt hierop in door een moderne discountsupermarkt toe te voegen aan het bestaande aanbod (verplaatsing Aldi Stinzenflora). Bovendien maakt de vestiging van Aldi op deze locatie tevens combinatiebezoek met het bestaande grootschalige aanbod op De Centrale mogelijk. Ter plaatse vindt een moderniseringsslag van het winkelgebied plaats door middel van de uitbreiding van dit winkelgebied. De komst van een supermarkt zal de trekkracht

---

<sup>2</sup> Berekend volgens de Locatus-methodek.

van het winkelgebied beslist doen toenemen. Op de achterblijvende locatie zal overige detailhandel mogelijk blijven, waardoor ook de Stinzenflora (o.a. samen met de Poiesz) een gezonde wijkverzorgende functie kan behouden. Voor in de toekomst wordt hier bovendien gedacht aan woningbouw, waar ook een duidelijke behoefte aan is (zie separate woonladder).

- Het initiatief voor de verplaatsing van de Aldi-markt van Stinzenflora naar De Centrale zet in op het verder versterken van dit bestaande winkelgebied. Zo sluit het initiatief aan bij trends omtrent het clusteren van verschillende functies o.b.v. bezoekgedrag, een hoger(e) kwaliteit van het aanbod en het bieden van vernieuwend, verruimend en onderscheidend aanbod.
- Op basis van het vigerend provinciaal beleid (Streekplan Fryslân) wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet strijdig is met de relevante beleidskaders. Verder zet het provinciaal vestigingsbeleid o.a. in op goede bereikbaarheid, een goede ruimtelijke kwaliteit en voor de markt herkenbare en bruikbare vestigingslocaties. Het initiatief speelt hierop in door op een goed bereikbare plek, met verbetering op de ruimtelijke kwaliteit (ten opzichte van de oude locatie) en op een voor de markt herkenbare plek, namelijk De Centrale, een bruikbare vestigingslocatie te realiseren voor de te verplaatsen supermarkt van Aldi. Ook wordt concentratie bereikt.
- In het regionaal beleid (Streekagenda Noordwest –Fryslân) wordt beschreven dat het creëren van een regionaal voorzieningenplan prioriteit heeft. Het draait hierbij om het opstellen van een actief spreidingsbeleid ten aanzien van voorzieningen waarbij een goede balans tussen aanbod en bereikbaarheid centraal staat. Hierin speelt Leeuwarden-stad een belangrijke rol, door een regionale en landsdelige functie te vervullen.
- In het gemeentelijk beleid zet de gemeente in op het afronden van Retailpark De Centrale als winkelgebied, complementair aan de binnenstad. In het vigerend bestemmingsplan “Leeuwarden-De Centrale e.o.” is dagelijks aanbod niet toegestaan; echter heeft de raad van Leeuwarden op 23 januari 2019 op basis van de aanvaarde raadsmotie toegezegd om toch een verplaatsing van de Aldi-supermarkt toe te staan naar De Centrale. De achterliggende reden is dat de gemeente Leeuwarden in beginsel medewerking wenst te geven aan een verplaatsing van supermarkten en daarbij gelijke regels stelt voor alle locaties. Dit is ook zo vastgelegd in de later gewijzigde Retailvisie 2014.
- Bij de 1<sup>e</sup> Wijziging Detailhandelsstructuur Leeuwarden 2014 (Stcrt 14 juni 2017, nr. 33191) is door de Raad van Leeuwarden aangegeven dat het huidig aantal m<sup>2</sup>'s winkelvloeroppervlak aan supermarkten in het stedelijk gebied hierbij niet langer als bovengrens wordt gehanteerd. Tevens is nieuwvestiging toegestaan als onderdeel van een nieuw integrale gebiedsontwikkeling mits deze geschiedt binnen de door de Raad vastgestelde kaders. De bijlage 3 van de Structuurvisie uit 2014 over de omvang en hiërarchie van supermarkten en de voorwaarden voor de verplaatsing van bestaand supermarktvolume, is daarbij tevens volledig vervallen.

*In hoeverre bestaat er een behoefte voor de ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking?*

- Het planinitiatief voorziet duidelijk in een kwalitatieve behoefte. Deze kwalitatieve behoefte kan primair worden onderbouwd op basis van de kwaliteitsimpuls in de supermarktstructuur in het oostelijk deel van Leeuwarden stad. Door te verplaatsen naar De Centrale wordt de bereikbaarheid en parkeergelegenheid verbeterd én verdere concentratie van voorzieningen met een complementaire en moderne supermarkt gerealiseerd. Op de achterblijvende locatie aan de Stinzenflora



zal de bestemming supermarkt worden gesaneerd. Wel zal overige detailhandel toegestaan blijven, met in de toekomst een mogelijke transformatie tot woningen.

- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het initiatief voorziet in deze kwalitatieve behoefte van de consument door een bestaande beperkt functionerende discountsupermarkt te verplaatsen naar een groot-schalige winkelconcentratie met een groot verzorgingsgebied. Daarnaast wordt voorzien in uitbreiding tot een moderne discountsupermarkt die daardoor ook in de toekomst de consument in Leeuwarden en daarbuiten goed kan bedienen. De vestiging van Aldi op deze locatie maakt combinatiebezoek met het bestaande niet-dagelijkse grootschalige aanbod mogelijk. Met de komst van een supermarkt zal de trekkracht van het winkelgebied verder toenemen. De ondernemers op De Centrale kunnen profiteren van deze extra aantrekkingskracht en hetzelfde geldt enigszins voor de ondernemers in de binnenstad die profiteren van combinatiebezoek afkomstig van De Centrale.
- Aldi aan Stinzenflora was aan de kleine kant conform moderne maatstaven, hetgeen een verplaatsing naar een geschiktere locatie passend en noodzakelijk maakt. Ook was de bereikbaarheid centraal in de wijk niet optimaal, waardoor onvoldoende draagvlak bereikt kon worden. Met de uitbreiding en verplaatsing ontstaat een toekomstbestendige supermarkt.

*Wat zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kern Leeuwarden?*

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector circa € 6.250 per m<sup>2</sup> vvo. Dit betekent dat het dagelijkse aanbod in Leeuwarden-stad beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Echter wil dit niet zeggen dat het landelijk gemiddelde de goede norm is. De huurlasten in Leeuwarden liggen lager dan gemiddeld Nederland. Ook kan het zijn dat het dagelijkse aanbod in Leeuwarden gewoon goed functioneert.
- Naar de toekomst toe (2030) zal het aantal inwoners in Leeuwarden-stad naar verwachting toenemen tot circa 96.061 inwoners. Dit levert extra bestedingen op. De bevolkingsgroei levert circa € 5,3 mln. extra bestedingspotentieel op. Bij een verplaatsing van dit filiaal naar De Centrale met een beperkte uitbreiding blijft de gemiddelde vloerproductiviteit in Leeuwarden stad rond het huidige niveau. Er zijn in dit scenario per saldo geen betekenende omzeteffecten te verwachten op niveau van Leeuwarden-stad.
- Hoewel niet volledig kan worden uitgesloten dat door de verplaatsing er binnen de stad Leeuwarden als geheel dagelijks artikelenaanbod zal verdwijnen, achten wij op voorhand de kans hierop zeer beperkt, omdat het primair gaat om verplaatsingen en modernisering van een bestaande supermarkt. Bovendien is ruimte een steeds belangrijker kwaliteitsaspect bij supermarkten (brede looppaden, ruimte voor displays, koffiehoek, etc.). Hoewel dit enige omzetverschuiving tot gevolg zal kunnen hebben, leidt dit in de praktijk niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Door het grote verzorgingsgebied van Aldi spreiden de effecten zich ook over vele aanbieders in Leeuwarden-stad en zelfs daarbuiten. Aldi zal immers ook bestedingen van buiten Leeuwarden-stad aantrekken. Dit heeft vooral te maken met de aard van de locatie. Het aanbod op De Centrale heeft mede een regionale verzorgingsfunctie.

## 1.4 Dienstenrichtlijn

### Europese Dienstenrichtlijn

Uit jurisprudentie<sup>3</sup> volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, moeten getoetst worden aan de eisen van artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In bijlage 2 bij dit rapport zijn deze eisen nader toegelicht.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan behoren te gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen mogelijkwel meestal wel aan voldaan wordt of zou kunnen worden.

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze zijn geschikt om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder gaan dan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand, beperkend of niet) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, zijn hier door de Dienstenrichtlijn nog extra dimensies aan toegevoegd. Het nagestreefde doel (bijvoorbeeld het behouden van de leefbaarheid van het centrum) ter bescherming van het stedelijk milieu en de hiervoor opgenomen beperkingen van het vestigingsbeleid door middel van branchering en/of voorgeschreven minimum winkelvloeroppervlakten voor bepaalde locaties, moeten feitelijk en cijfermatig c.q. op basis van onderzoek onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden, want vestigingsvrijheid is uitgangspunt. Vanwege deze eisen in de Dienstenrichtlijn kan niet zonder nadere onderbouwing en motivering geconcludeerd worden, dat het bestemmingsplan "Leeuwarden-De Centrale e.o." qua brancheringsregeling in overeenstemming hiermee is.

---

<sup>3</sup> ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

## 2. LADDERONDERBOUWING ALDI - DE CENTRALE

In deze paragraaf zijn de belangrijkste aanbod- en vraagaspecten geanalyseerd in de gemeente Leeuwarden. De aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus Online, met peildatum augustus 2022. Vraagcijfers zijn primair gebaseerd op CBS Statline (meest actuele cijfers 2020) en voor de bevolkingsprognose is de Friese Bevolkingsprognose (2020) geraadpleegd.

### 2.1 Analyse aanbod

#### *Detailhandelsstructuur Leeuwarden<sup>4</sup>*

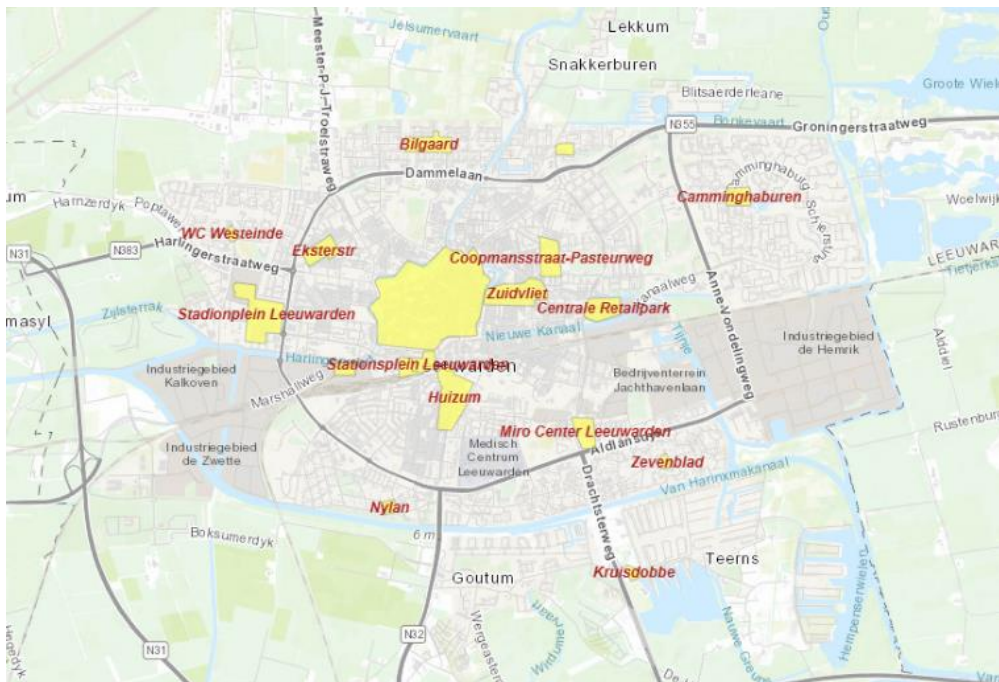
De detailhandelsstructuur van Leeuwarden is op hoofdlijnen opgebouwd met Centrum Leeuwarden als grootste centrumgebied. Daarnaast kent Leeuwarden twee grotere (Huizum en Bilgaard), en 5 kleinere wijkcentra (Cambuurplein, Zuidvliet, Camminghaburen, Nylan en Zevenblad). De Eksterstraat, het Miro Center Leeuwarden en het Stationsplein functioneren als buurtcentra. Tot slot zijn er drie supermarktcentra (Stadionplein, WC Westeinde en J. Kofplein) en is er de grootschalige concentratie De Centrale Retailpark. In de afgelopen jaren hebben er enkele ontwikkelingen plaatsgevonden met betrekking tot supermarkten in deze detailhandelstructuur:

- **Ontwikkeling WTC-Cambuur:** in mei 2021 openden de vernieuwde Aldi en Jumbo hun deuren als eerste onderdeel van het ontwikkelgebied WTC-Cambuur. Hierbij ging het om de verplaatsing en uitbreiding van bestaande supermarkten in Leeuwarden, wat gezamenlijk een uitbreiding was van 1.132 m<sup>2</sup> wvo.
- **ALDI Tijnjedijk:** Aldi opende het vierde kwartaal van 2019 een vestiging naast de Albert Heijn XL aan de Tijnjedijk.

---

<sup>4</sup> Locatus, peildatum augustus 2022

**Figuur 2.1: Winkelgebieden in de detailhandelsstructuur van Leeuwarden**

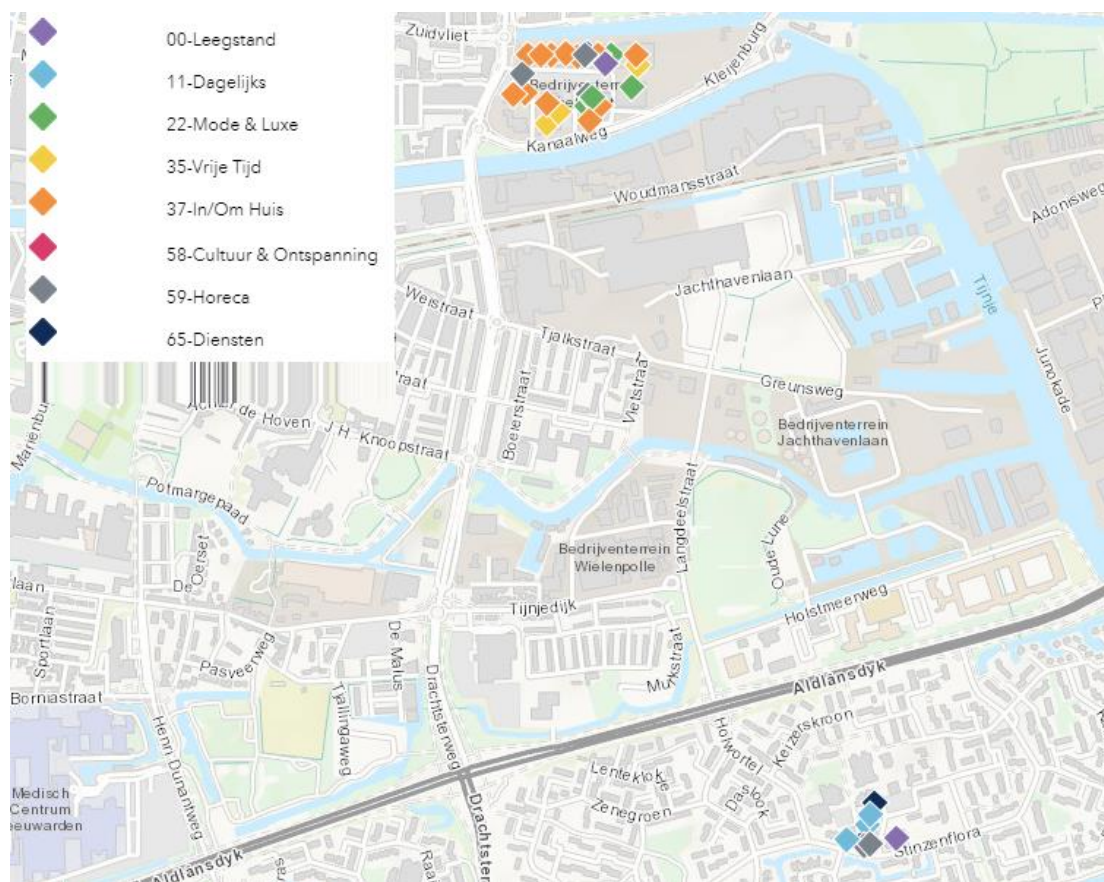


De Binnenstad en De Centrale zijn complementair aan elkaar: waar in de Binnenstad de recreatieve functies centraal staan, is De Centrale het toonbeeld van doelgericht winkelen, met functionaliteit en efficiency voorop. Winkelpark De Centrale kent mede hierdoor een sterke wisselwerking en combinatiebezoek met de Binnenstad. Uit eerder onderzoek van Q&A blijkt dat 29% van de bezoekers aan De Centrale tevens de Binnenstad bezoekt. De combinatie van De Centrale en de Binnenstad zorgt er ook voor dat Leeuwarden een sterke en herkenbare detailhandelsstructuur kent.

De Aldi reageert op het wijzigende consumentengedrag door haar vestigingen qua productomvang, dienstverlening (broodafbakafdeling) en comfort op te schalen. De winkels hebben/krijgen een omvangrijker assortiment van producten, worden moderner en ruimer opgezet. Dit bleek in combinatie met de beperkte fysieke ruimte en het beperkte verzorgingsgebied op de locatie aan de Stinzenflora in winkelcentrum Zevenblad niet haalbaar.

Winkelpark De Centrale ligt 1,5 kilometer ten noorden van wijkcentrum Zevenblad. Gezien de regionale verzorgingsfunctie van De Centrale kan Aldi met de verplaatsing de gewenste regionale functie vervullen en opschalen naar een moderne maatvoering. Daarmee wordt deze Aldi-vestiging toekomstbestendig. Dit is positief voor de consumentenverzorging.

**Figuur 2.2: Opbouw en branchering Zevenblad (onderin) en de Centrale (bovenin), Leeuwarden**



### Dagelijkse artikelenaanbod

De volgende tabel geeft het dagelijkse artikelenaanbod in de woonplaats Leeuwarden weer op basis van gegevens van Locatus (peildatum augustus 2022). De gegevens voor Leeuwarden zijn afgezet tegen het gemiddelde in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal.

**Tabel 2.1: Dagelijkse artikelenaanbod Leeuwarden stad<sup>5</sup>**

	Leeuwarden-stad (93.775 inwoners)		Vergelijkbare plaatsen (50.000 tot 100.000 inwoners) <sup>6</sup>				
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	gem. wvo per		Aantal	gem. wvo per	
			winkel			m <sup>2</sup> wvo	winkel
Dagelijkse sector	151	43.036	285	135	37.536	278	
Waarvan supermarkten	32	32.359	1.011	26	27.051	1.040	

<sup>5</sup> Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkenngetallen.

<sup>6</sup> Gewogen naar het inwonertal van Leeuwarden stad (93.775 inwoners, Locatus 2022).

- In Leeuwarden-stad zijn momenteel 151 dagelijkse artikelenzaken aanwezig, met een totale omvang van 43.036 m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (377 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners) is het dagelijkse artikelenaanbod in de stad Leeuwarden met 459 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners relatief hoog. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde (427 m<sup>2</sup> wvo) is het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners in Leeuwarden net wat hoger. Dit kan deels verklaard worden door het feit dat het supermarktaanbod in Leeuwarden ook consumenten van buiten de woonplaats aantrekt. Sommige supermarkten (de grotere op goed bereikbare locaties) hebben een regiofunctie.
- In vergelijking met het (gewogen) gemiddelde in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (50.000 tot 100.000) blijkt dat het dagelijkse artikelenaanbod in Leeuwarden hoger is in zowel het aantal verkooppunten en in omvang van de winkelruimte.
- Ook de totale omvang van het supermarktaanbod is ruimer ten opzichte van vergelijkbare plaatsen. In plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal zijn namelijk circa 26 supermarkten met een totale omvang van 27.051 m<sup>2</sup> wvo aanwezig ten opzichte van 32 supermarkten met een omvang van 32.359 in Leeuwarden.
- Het dagelijks artikelenaanbod in Leeuwarden stad concentreert zich primair op en rondom het Centrum, het Cambuurplein, Huizum, en de Bilgaard. Op De Centrale is met name aanbod voor producten “in en om het huis” aanwezig.

### Supermarkten

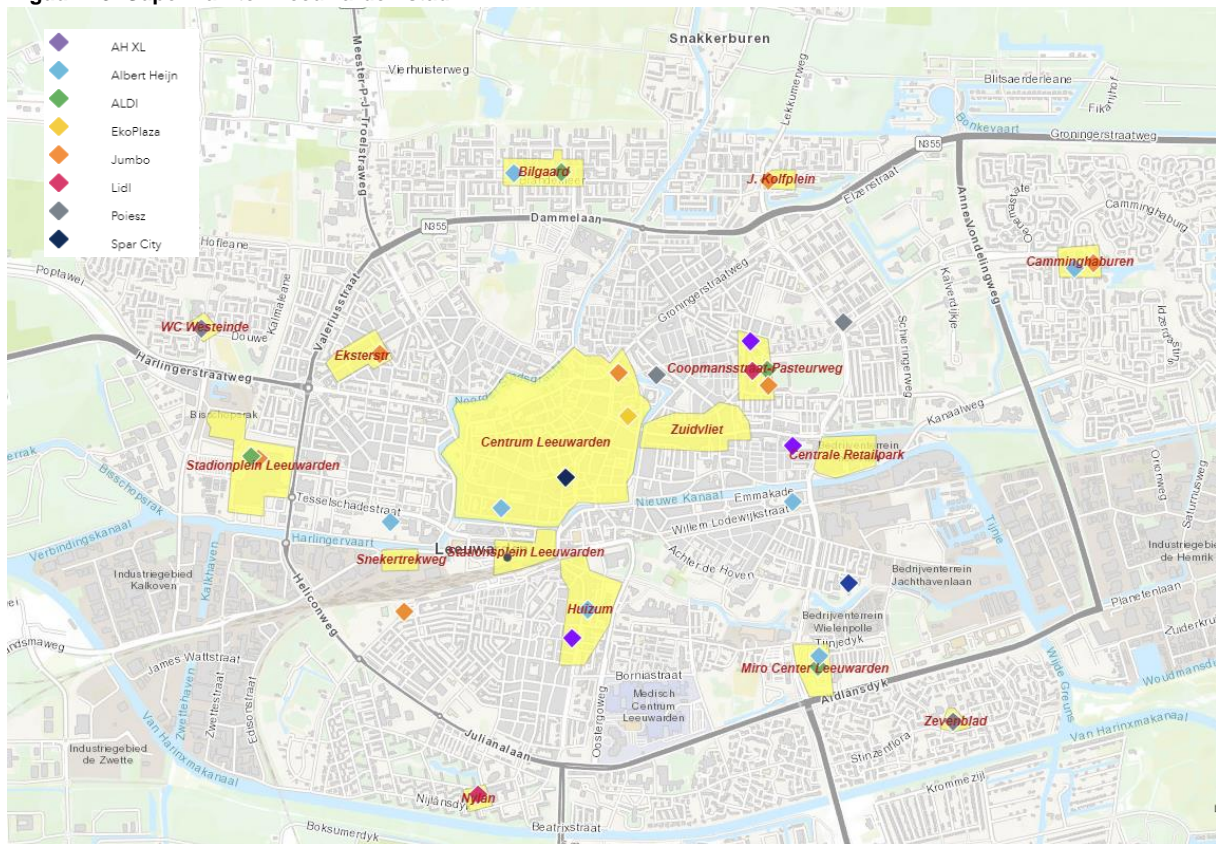
Leeuwarden stad telt als vermeld 32 supermarkten met een totale omvang van 32.359 m<sup>2</sup> wvo. De supermarkten zijn evenwichtig verspreid over Leeuwarden (figuur 2.3). Er is een aantal supermarkten met een kleine omvang, maar over het algemeen hebben de supermarktvestigingen een relatief ruime maat. De grootste supermarkt is de Albert Heijn XL aan de Tijnjedijk met een omvang van 3.379 m<sup>2</sup> wvo. Het supermarktaanbod in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners ligt in Leeuwarden stad met 345 m<sup>2</sup> wvo hoger dan het provinciaal (327 m<sup>2</sup> wvo) en landelijk gemiddelde (276 m<sup>2</sup> wvo). Naast de relatief sterke regiofunctie van de kern Leeuwarden, komt dit ook doordat in de afgelopen jaren meerdere supermarkten zijn gemoderniseerd.

**Tabel 2.2: Supermarktaanbod Leeuwarden stad**

Formule	Straat	Aantal m <sup>2</sup> Wvo	Winkelgebied
Albert Heijn	Tijnjedijk	3.379	Miro Center Leeuwarden
Jumbo	Stadionplein	1.809	Stadionplein Leeuwarden
Jumbo	Kruisdobbe	1.602	Kruisdobbe
Jumbo	Cambuurplein	1.594	Coopmansstraat-Pasteurweg
Lidl	Molkenkelder	1.544	Buiten bebouwde kom
Jumbo	Van Loonstraat	1.494	Bebouwde kom
Jumbo	Hoeksterpad	1.387	Centrum Leeuwarden
Albert Heijn	Emmakade	1.372	Bebouwde kom
Albert Heijn	Tesselschadestraat	1.182	Bebouwde kom
Jumbo	Johannes Kolfplein	1.178	J. Kolfplein
Albert Heijn	Lieuwenburg	1.156	Camminghaburen
ALDI	Stadionplein	1.151	Stadionplein Leeuwarden
ALDI	Tijnjedijk	1.053	Miro Center Leeuwarden

Formule	Straat	Aantal m <sup>2</sup> Wvo	Winkelgebied
Albert Heijn	Bilgaardpassage	1.006	Bilgaard
Lidl	Willem-Alexanderplein	996	Nylan
Lidl	Cambuurplein	987	Coopmansstraat-Pasteurweg
Jumbo	Lieuwenburg	951	Camminghaburen
Poiesz	Zevenblad	923	Zevenblad
ALDI	Bilgaardpassage	907	Bilgaard
Jumbo	Eksterstraat	874	Eksterstr
Albert Heijn	Schrans	871	Huizum
Poiesz	Oostersingel	787	Bebouwde kom
Poiesz	Pieter Sipmawei	667	WC Westeinde
ALDI	Cambuurplein	632	Coopmansstraat-Pasteurweg
Poiesz	Wilgenstraat	606	Bebouwde kom
Safari Supermarket	Pasteurweg	518	Coopmansstraat-Pasteurweg
EkoPlaza	Amelandsstraat	419	Centrum Leeuwarden
Albert Heijn	Prins Hendrikstraat	327	Centrum Leeuwarden
Jansen Biologische Super.	Verlengde Schrans	267	Huizum
SPAR City	Wirdumerdijk	254	Centrum Leeuwarden
Centerr	Tjotterstraat	238	Bebouwde kom
Selam markt	Zuidvliet	228	Bebouwde kom
<b>Totaal</b>		<b>32.359</b>	

Figuur 2.3: Supermarkten Leeuwarden-stad



## Analyse leegstand

### Leegstand

- In Leeuwarden stad staan 81 verkooppunten, met een totale omvang van 21.239 m<sup>2</sup> wvo, leeg. Uitgedrukt in het leegstandspercentage<sup>7</sup> betekent dit een winkelleegstand van 5,7% van het aantal verkooppunten en 6,2% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. Ten opzichte van het gemiddelde in plaatsen met een vergelijkbaar inwoneraantal (8,3% van het aantal verkooppunten en 6,9% van het aantal m<sup>2</sup> wvo) is dit percentage relatief beperkt.
- De leegstand in Leeuwarden stad is zo goed als evenredig verdeeld tussen langdurig (30%), structureel (25%) en verbouw (27%), met daarnaast relatief minder aanvang/frictieleegstand (19%). Langdurige leegstand betreft verkooppunten dat tot 2 jaar leeg staat, structurele leegstand is langer dan 2 jaar, aanvang/frictieleegstand is leegstand korter dan één jaar.
- In figuur 2.4 is de spreiding van de leegstand per type weergegeven. De leegstand is in aantal verkooppunten hoofdzakelijk aanwezig in het centrum van Leeuwarden (44 leegstaande panden van gezamenlijk 6.667 m<sup>2</sup> wvo). In wijkcentrum Zevenblad staat momenteel één pand van 717 m<sup>2</sup>

<sup>7</sup> Berekend volgens de Locatus-methodek.



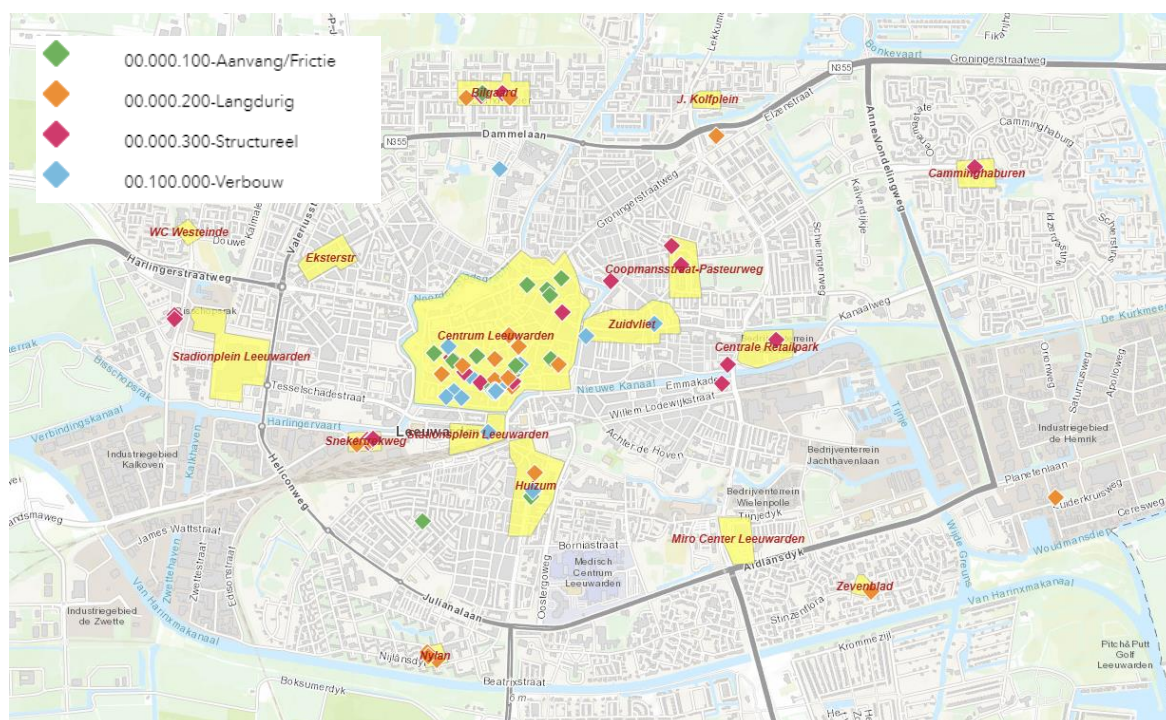
wvo minder dan één jaar lang leeg (langdurige leegstand). Dit betreft de naar De Centrale te verplaatsen Aldi. Op de Centrale staat geen pand leeg. Dit is op basis van leegstandcijfers van Locatus, met peildatum augustus 2022.

- In de navolgende tabel zijn de naar omvang top-5 leegstaande panden in Leeuwarden stad weergegeven. De grootste leegstaande panden liggen in/aan de rand van het centrum van Leeuwarden. De Aldi die zich vanuit de Stinzenflora (wijkcentrum Zevenblad) wenst te verplaatsen naar De Centrale is reeds uit het wijkcentrum vertrokken. Het wijkcentrum heeft met de Poiesz supermarkt nog een supermarkt overgehouden, waardoor Zevenblad haar boodschappenfunctie behoudt. De vestiging van de Aldi op De Centrale zal niet tot nieuwe leegstand leiden en dus ook de boodschappenfunctie van Zevenblad niet aantasten. De ontwikkeling zorgt dus niet voor meer leegstand. Bovendien wordt voor de toekomst van de achterblijvende locatie aan woningbouw gedacht.
- Het centrum heeft een overwegend niet-dagelijks aanbod. Bovendien zijn er vier supermarkten aanwezig in het centrum. Ook is vestiging in de binnenstad van Leeuwarden minder wenselijk vanwege onvoldoende parkeervoorzieningen in de directe nabijheid, ontoereikende ontsluiting voor bevoorrading (toegankelijkheid) en de consumentenwensen ten aanzien van o.m. direct parkeren e.d.. Het grote leegstaande pand aan de Elzenstraat is gelegen zou geschikt kunnen zijn voor een Aldi supermarkt. Echter zou een Aldi daar een solitaire winkel zijn, aangezien er aan de Elzenstraat verder geen detailhandel gevestigd is. Het gewenste combinatiebezoek kan op die locatie dus niet plaatsvinden, wat op De Centrale wel het geval is. Ook op het bedrijventerrein aan de Snekertrekweg staan panden leeg. Echter is een bedrijventerrein niet een geschikte noch wenselijke locatie voor een supermarkt. De rest van de leegstaande panden in Leeuwarden stad is niet groter dan 719 m<sup>2</sup> wvo, wat maakt dat deze ook niet geschikt zijn voor een moderne Aldi.

**Tabel 2.3: Top-5 leegstaande panden in Leeuwarden stad**

Adres	m <sup>2</sup> wvo	Type leegstand
Elzenstraat 3	2.444	Langdurig
Snekertrekweg 23	1.892	Langdurig
Zaailand 147-155	1.000	Aanvang/Frictie
Alexander Cohenwei 5	885	Structureel
Snekertrekweg 23	828	Langdurig

Figuur 2.4: Leegstand Leeuwarden stad naar type



### Consumentendraagvlak

In de volgende tabel is het huidig aantal inwoners en de bevolkingsprognose voor het primaire verzorgingsgebied opgenomen, gebaseerd op de prognose van de provincie Friesland. Uit de tabel blijkt dat het consumentendraagvlak in de gemeente Leeuwarden zich tot 2030 positief ontwikkelt. Ook na 2030 zal het inwonertal stijgen, maar zal dit een minder sterke stijging zijn. Het aantal inwoners in de gemeente neemt toe (2,0%). Binnen de gemeente Leeuwarden woont het merendeel van de inwoners in Leeuwarden stad (75%).

Tabel 2.4: Bevolkingsprognose relevante regio<sup>8</sup>

Regio	2022	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2022 (in %)	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2022 (in aantal)
Leeuwarden-Stad	93.935	96.061	+2,3%	+2.126

<sup>8</sup> Bron: Gemeente Leeuwarden; Leeuwarden.incijfers.nl.  
Bron 2030: in 2022 woonde circa 75% van de inwoners van gemeente Leeuwarden in de woonplaats Leeuwarden. Omdat er per woonplaats geen prognosecijfers bekend zijn is hiervoor 75% van het geprognosticeerde inwonertal volgens de Friese Bevolkingsprognose (2020) gehanteerd.

## **2.2 *Beleid, trends en ontwikkelingen***

### **2.2.1 *Trends en ontwikkelingen***

De detailhandel in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen is volop in beweging. Bijgaand worden de relevante ontwikkelingen in de sector geschetst en gereflecteerd op het initiatief.

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van de kleine stadssupermarkten (< 500 m<sup>2</sup> wvo) en doelgroep supermarkten (bijvoorbeeld Poolse of Turkse supermarkten). Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> wvo is toegenomen.
- De verwachting is dat de schaalvergroting de komende jaren doorzet. De consument heeft behoefte aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort). Tegelijkertijd neemt ook de behoefte aan gemak toe. Kleinschalige buurtsupers of gemakswinkels spelen hierop in. Het clusteren van verschillende winkels, in dit geval (grootschalig) doelgericht en dagelijks aanbod, nodigt uit tot combinatiebezoek wat ook bijdraagt aan het gemak van de consument. Echter zal ook online (flitsbezorging) steeds meer voorzien in de behoefte aan gemak. De online consument is echter anders dan de primaire klant van Aldi. Met name gezinnen met een hoog inkomen doen veel boodschappen online, terwijl Aldi vooral gezinnen met een lager inkomen aantrekt. Bovendien doen discountsupermarkten momenteel niet aan online bezorgdiensten.
- De beoogde verplaatsing van de Aldi speelt in op bovenstaande trends ten aanzien van schaalvergroting en optimalisatie ten behoeve van de consumentenbeleving (ruimere gangpaden, meer kwaliteit, meer keuze, etc.). Ook speelt het in op de behoefte van de consument ten aanzien van gemak en efficiëntie. Aldi wordt in veel gevallen ook als secundaire supermarkt bezocht voor de wekelijkse 'bulkboodschappen'. Dit betekent dat mensen doelgericht de supermarkt bezoeken, meestal met de auto. Dit profiel sluit goed aan op het doelgerichte profiel van De Centrale. Het uitstekende bereikbaarheidsprofiel past hier ook bij.
- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 gestaag toe. De omzet in levensmiddelen (met name supermarkten) neemt al jaren stabiel toe. In 2020 nam de omzet extra hard toe als gevolg van de sluiting van de horeca (lockdown) in bepaalde perioden. Hoewel er in 2021 en 2022 sprake was van een lichte daling is er per saldo jaarlijks sprake van doorgaans 1% tot 3% groei. Dit is ook een indicatie voor meer marktruimte voor supermarkten, zeker als dit in combinatie gaat met bevolkingsgroei.
- Consumenten doen in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan en nieuwe pure online aanbieders rukken op, zoals Hello Fresh, Getir, Picnic en Gorillaz. Daarnaast dreigt het toetreden van grote buitenlandse spelers, zoals Amazon of Alibaba. Dit kan effecten hebben op bestaand aanbod. Discountsupermarkten bezorgen (nog) niet online. Hierdoor blijven consumenten relatief trouw aan de fysieke winkels voor discountaankopen.

*Relatie trends en ontwikkelingen met het beoogde initiatief*

- De nadruk bij De Centrale ligt op een ruim, grootschalig niet-dagelijkse aanbod, vooral gericht op doelgericht winkelen. Hier staan functionaliteit en efficiency voorop. Voor dit soort centra wordt snelheid, bereikbaarheid, gemak en comfort steeds belangrijker.
- De consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere, goed bereikbare en moderne supermarkten. Het initiatief speelt hierop in door een moderne (discount)supermarkt toe te voegen binnen het bestaande aanbod (verplaatsing Aldi Stinzenflora). Bovendien maakt de vestiging van Aldi op deze locatie combinatiebezoek met het bestaande grootschalige aanbod mogelijk en vindt een moderniseringsslag van het winkelgebied plaats. Ook wordt hiermee de spreiding van bezoekers over de week evenwichtiger (meer bezoekers op nu 'luwe' dagen). De komst van een supermarkt zal de trekkracht van het winkelgebied doen toenemen.
- Het initiatief voor De Centrale zet in op het verder versterken van het bestaande winkelgebied met dagelijkse aanbod. Zo sluit het initiatief aan bij trends omtrent het clusteren van verschillende functies op basis van bezoek- c.q. koopmotieven, het verhogen van de kwaliteit van het aanbod en het bieden van vernieuwend en onderscheidend aanbod.

### 2.2.2 Plannen en initiatieven

In Leeuwarden stad en omgeving zijn, zoals beschreven in de inleiding, de afgelopen jaren enkele supermarkt-ontwikkelingen geweest (WTC-Cambuur, Snekertrekweg, Tijnjedijk). Er is op dit moment niets bekend over toekomstige supermarkt-ontwikkelingen.

### 2.2.3 Beleidskaders

#### *Provinciaal beleid*

#### *Omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd maart 2021)*

Met de omgevingsverordening wil de Provincie Friesland de kwaliteit en aantrekkelijkheid van bestaande kernwinkelgebieden behouden. [...] De begripsomschrijving van 'kernwinkelgebied' spreekt van een aaneengesloten winkelgebied met de belangrijkste functie voor de desbetreffende kern. In Leeuwarden is dit het centrum. In de verordening zijn echter geen grenzen van de kernwinkelgebieden van kernen opgenomen. Gemeenten bepalen de omvang van het kernwinkelgebied op basis van lokaal maatwerk.

In de verordening vallen supermarkten onder 'perifere detailhandel', waarover het volgende wordt genoemd dat relevant is voor dit initiatief:

#### 4.41, eerste lid:

- Onverminderd de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel op grond van de artikelen 1.2.1, 1.3.1 en 6.2.1, kan in een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend slechts worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel.

Ook wordt specifiek voor de plaats Leeuwarden het volgende genoemd:

- 4.4.3, eerste lid:

*“In afwijking van artikel 4.4.1, eerste lid kan in en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Leeuwarden buiten het kernwinkelgebied verruimde perifere detailhandel worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd dat dit geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het kernwinkelgebied van Leeuwarden.”*

Op de hiervoor genoemde regels geldt de volgende uitzondering:

- *“Verruiming van perifere detailhandel met andere branches zoals omschreven in de begripsbepalingen (artikel 4.4.3, eerste lid). Deze uitzondering is alleen bij de kern Leeuwarden toegestaan. Een voorbeeld hiervan is de clustering van grootschalige winkelformules op De Centrale. De branches voor recreatief winkelen zijn hiervan uitgesloten, omdat anders teveel afbreuk wordt gedaan aan de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied. De gemeente vult deze uitzonderingsmogelijkheid nader in.”*

Om de kernwinkelgebieden van de kernen in Friesland aantrekkelijk te houden stelt de omgevingsverordening dat buiten kernwinkelgebieden enkel perifere detailhandel (o.a. supermarkten) toegestaan is. Daarnaast zijn er specifiek voor de kern Leeuwarden extra regels. Verruiming van perifere detailhandel met andere branches is mogelijk met de juiste motivatie (zie 4.4.3, eerste lid), met als aanvullende voorwaarde dat dit géén recreatieve winkelbranches zijn. Aangezien een supermarkt een boodschappenfunctie heeft en geen recreatieve winkelfunctie, wordt de verplaatsing van de Aldi naar de Centrale toegestaan volgens de omgevingsverordening. Ook valt een supermarkt in de context van de omgevingsverordening binnen de definitie ‘perifere detailhandel’.

#### *Omgevingsvisie Fryslân 2020*

Hoofddambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Veel beslissingen over de leefomgeving worden door de gemeenten genomen. Maar op provinciaal niveau zijn de volgende uitgangspunten relevant voor dit initiatief:

- Er wordt zuinig en meervoudig gebruik gemaakt van de ruimte. Functies worden op verschillende manieren gecombineerd.
- Goede bereikbaarheid is essentieel voor een complementair netwerk van steden en dorpen.
- Urgente opgave is dat voorzieningen moeten worden afgestemd op de veranderende behoeften van gebruikers, waarvoor onder andere winkelgebieden aantrekkelijk en toekomstbestendig worden gemaakt.

Dit initiatief draagt bij aan deze uitgangspunten. Vanwege de betere bereikbaarheid en de huidige regionale verzorgingsfunctie van de Centrale kan Aldi hier een groter gebied bedienen en daarmee bijdragen aan het regionale complementaire netwerk van Leeuwarden en omstreken. De verplaatste en gemoderniseerde vestiging zal ingespeeld zijn op de hedendaagse consumententrends en kan daarom weer voor langere tijd mee. Tot slot wordt zuiniger met ruimte omgegaan, aangezien de Aldi als dagelijkse detailhandel ook in de ‘luwe tijdstippen’ zal zorgen voor bezoekers op de Centrale. De bestaande infrastructuur en parkeerplekken zullen dus beter kunnen worden benut, en bespaart hiermee de ruimte die een Aldi elders nodig zou hebben.

### *Regionaal beleid en afspraken (Streekagenda Noardwest – Fryslân)*

- De gemeente Leeuwarden en de provincie Friesland werken samen aan het versterken van de positie van Leeuwarden stad en het behartigen van de belangen van de provincie. In de Streekagenda Noardwest-Fryslân wordt beschreven dat het creëren van een regionaal voorzieningenplan prioriteit heeft. Het draait hierbij om het opstellen van een actief spreidingsbeleid ten aanzien van voorzieningen waarbij een goede balans tussen aanbod en bereikbaarheid centraal staat. Wederom zal Leeuwarden stad een belangrijke rol spelen door een regionale, landsdelige of zelfs nationale functie te vervullen. Het beoogde planinitiatief realiseert een verbetering op de bereikbaarheid ten opzichte van de oude locatie.
- Gezien de toekomstige demografische ontwikkelingen in de provincie Friesland is het noodzakelijk om voorzieningen vanuit kleinere dorpen naar grotere kernen te verplaatsen en zo het draagvlak in stand te houden. Echter hoeft een afname van het aantal voorzieningen niet te betekenen dat de dorpen in de provincie er in leefbaarheid op achteruitgaan. Op regionaal niveau kan schaalvergroting eraan bijdragen dat kwalitatief hoogstaande voorzieningen in een sterke stad behouden blijven voor de regio of zelfs nieuw ontwikkeld worden in de regio. Het beoogde planinitiatief speelt hier op in door schaalvergroting te realiseren. De voorkeur gaat uit naar het creëren van grootschalig aanbod in Leeuwarden stad gericht op een uitgestrekt, regionaal verzorgingsgebied. Leeuwarden stad zal vanwege het aanbod van grootschalige en gespecialiseerde voorzieningen van grote betekenis zijn voor de leefbaarheid van de omliggende regio en bezoekers aantrekken uit de hele provincie Friesland. Het planinitiatief draagt hier aan bij door naast grootschalige detailhandel ook dagelijkse artikelen aan te bieden op De Centrale.
- Binnen Leeuwarden stad is een bijzondere rol weggelegd voor Retailpark De Centrale. Door de toegenomen mobiliteit is het belang van de directe nabijheid van voorzieningen kleiner geworden, terwijl het belang van de bereikbaarheid van de voorzieningen is gegroeid. Goed bereikbaar aanbod is cruciaal. De Centrale biedt een divers en grootschalig aanbod en is uitstekend bereikbaar.

### **Afstemming met provincie**

Uit nadere afstemming met de provincie is gebleken dat zij geen planologische bezwaren heeft tegen een verplaatsing van deze supermarkt naar De Centrale. Het provinciaal beleid gaat er vanuit dat besluitvorming hierover behoort tot de competentie van de gemeente Leeuwarden.

### *Gemeentelijk beleid*

#### *Omgevingsvisie Leeuwarden (2021)*

In de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de ambities voor Leeuwarden tot 2028 uitgewerkt. De drie hoofdambities zijn een groen-blauwe gemeente; een kwalitatieve leefomgeving; en een sterke economische positie waarbij Leeuwarden in 2028 het hart van Fryslân is. Ten behoeve van deze ambities zijn verschillende doelstellingen uitgewerkt, waarvan het volgende relevant is voor de ontwikkeling van de Aldi op de Centrale:

- De nabijheid van voorzieningen is een belangrijk punt, vooral in de omliggende dorpen waar soms het draagvlak afneemt. Om de huidige voorzieningenstructuur te beschermen moet de

ontwikkeling van nieuwe voorzieningen (detailhandel, diensten etc.) alleen plaatsvinden in kansrijke gebieden.

- Het verbeteren van de nabijheid, interactie, menging en bereikbaarheid van functies en binnenstedelijke milieus versterkt hun aantrekkingskracht en regionale positie. Met goede stad-land verbindingen is de stad altijd dichtbij voor woon-werkverkeer, woon-winkelverkeer en recreatie.
- De gemeente wil de komende decennia 10.000 woningen bijbouwen om de groei in de komende decennia op te vangen.

Met een Aldi op de Centrale wordt de discount-supermarkt beter bereikbaar vanuit omliggende plaatsen en dorpen, waar soms het draagvlak voor voorzieningen afneemt. Daarnaast kunnen bezoekers hun bezoek combineren voor de dagelijkse boodschappen en doelgerichte aankopen. Tot slot zal met de beoogde 10.000 extra woningen in de komende decennia de vraag naar extra supermarkten toenemen, maar dient er steeds zuiniger met ruimte te worden omgegaan. Door de Aldi op de Centrale te vestigen kan er, op vaak andere tijdstippen door het doelgerichte publiek, gebruik gemaakt worden van de aanwezige parkeerplekken.

#### *Beleidskader Retail Leeuwarden (2022)*

Het meest actuele retailbeleid richt zich op het stellen van duidelijke kaders vanwege alle ontwikkelingen die zich voordoen in Leeuwarden en de rest van Nederland. Een retailvisie is breder dan een detailhandelsvisie, aangezien hier naast winkels ook horeca, leisure en diensten onder vallen. Uit dit beleid komt het volgende naar voren dat relevant is voor dit initiatief:

- De retailclusters moeten in omvang en samenstelling passen bij het verzorgingsgebied en functie van het cluster. Aldi wil mede een regionaal verzorgingsgebied bedienen, waardoor een moderne, ruimere en regionaal bereikbare vestiging beter past op de Centrale dan centraal in een woonwijk.
- Detailhandel (en andere publieksvoorzieningen) moet zo veel mogelijk geclusterd zijn. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen toegestaan in perspectiefrijke centra. Gezien de regionale verzorgingsfunctie van de Centrale zal de Aldi zich vestigen in een perspectiefrijk cluster met andere (groot-schalige) winkels.
- De kwalitatieve versterking van de bestaande gebieden binnen de structuur, en het intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties hierbinnen, staan boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties. Door de vestiging van de Aldi op de Centrale zal er (discount) boodschappenaanbod toegevoegd worden aan het bestaande 'doelgerichte' aanbod. Dit zal ervoor zorgen dat de Centrale om meerdere bezoekenmotieven bezocht zal worden, waardoor het winkelgebied een bredere functie zal krijgen binnen de regio.
- Binnen de grenzen van de verblijfsgebieden zijn nieuwe ontwikkelingen gewenst, ondanks dat er geen directe kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig is. Om de centra dynamisch, van de tijd en aantrekkelijk te houden zijn kwalitatieve impulsen wenselijk door onder andere een meer multifunctionele invulling. Zoals benoemd zal de Aldi zorgen voor dagelijks aanbod bij het bestaande doelgerichte aanbod op de Centrale, waardoor het gebied een bredere winkelfunctie zal krijgen.
- Door het volumineuze aanbod zo veel mogelijk te clusteren ontstaat er meer synergie tussen de verschillende retailers (combinatiebezoek). Met een Aldi op de Centrale zal er een breder publiek worden getrokken dat, naast de dagelijkse aankopen, ook een combinatiebezoek kan brengen aan de andere winkels die er zitten.
- In dit retailbeleid zijn ook kaders gesteld rondom de branchering in de Centrale:

*“De Centrale is volumineus aanbod geclusterd. De branchering is opvallend voor dit type cluster, waar normaliter enkel volumineus aanbod toegestaan wordt zien we hier ook reguliere detailhandel zoals Action, Blokker en Casa. Verdere brancheverruiming is ook hier onwenselijk waarbij de nadruk blijft liggen op doelgericht winkelen. Toegestane branches kunnen hier landen als de maatvoering te groot is om in de binnenstad te faciliteren.”*

Dit beleid is opgesteld ten tijde van de toezegging door de raad over de verplaatsing van de Aldi. In deze retailvisie is dan ook reeds rekening gehouden met de verplaatsing van de Aldi naar de Centrale. Tot slot is vermeld dat nieuwe initiatieven gehonoreerd kunnen worden mits ze passend zijn in de beoogde functie van het gebied, in de positie van het retailgebied in de structuur en binnen de grenzen in branchering en maatvoering voor dat cluster. Het profiel van Aldi past goed binnen het profiel van de Centrale. Discountsupermarkten worden vooral doelgericht bezocht voor de ‘bulkaankopen’ waardoor autobereikbaarheid van belang is. De goede (regionale) bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en mogelijkheden tot combinatiebezoeken biedt het gemak waar de consumenten van Aldi, en de bestaande doelgerichte winkels, naar op zoek zijn.

#### **2.2.4 Raadsmotie Verplaatsing Aldi-markt d.d. 23 januari 2019**

- Bij Raadsmotie van 23 januari 2019 is door de Raad uitgesproken dat Burgemeester en wethouders wordt opgedragen om de verplaatsing van het filiaal van de Aldi aan het Cambuurplein 50 naar De Centrale toe te staan onder gelijke condities die gelden voor de gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur en mee te werken aan een soepele totstandkoming hiervan.
- Door het aannemen van deze motie zijn in elk geval eventuele beleidsmatige belemmeringen om mee te werken aan de verplaatsing van Aldi komen te vervallen en kan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan “Leeuwarden-De Centrale e.o.” deze verplaatsing worden gerealiseerd.
- Het College van B&W heeft nochtans geweigerd omgevingsvergunningen te verlenen voor de verplaatsing van de Aldi van het Cambuurplein naar De Centrale. De Rechtbank heeft die besluiten vernietigd. Aldi heeft daarom de voorzieningenrechter van de Raad van State verzocht om deze verplaatsing toch alvast toe te laten staan. Dit is met een uitspraak op 3 mei 2022, geweigerd. De hoger beroepen bij de Raad van State zijn nog aanhangig.

Inmiddels is sprake van een verplaatsing vanuit Stinzenflora. De Raadsmotie van 23 januari 2019 is hierop eveneens van toepassing, zo heeft het College van Burgemeester en wethouders besloten.

Het College van Burgemeester en wethouders wenst de thans beoogde verplaatsing van de locatie Stinzenflora naar De Centrale planologisch te doen realiseren via een herziening van de desbetreffende bestemmingsplannen door middel van een “Facetbestemmingsplan supermarkt” waarbij de gebruiksfunctie supermarkt op De Centrale wordt toegestaan en gelijktijdig de supermarktfunctie en andere detailhandel op de locatie Stinzenflora vervalt en wordt vervangen door een woonbestemming.



## 2.3 Economisch functioneren en effecten

### 2.3.1 Uitgangspunten distributieve berekening

Navolgend zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van het huidig en toekomstig functioneren van het winkelaanbod in Leeuwarden stad uiteengezet.

- De relevante regio voor de beoogde ontwikkeling is Leeuwarden stad, omdat De Centrale een verzorgingsfunctie heeft voor inwoners van de hele stad.
- Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van het inwonertal in 2022 in Leeuwarden stad, namelijk 93.935 inwoners. Op basis van de Friese bevolkingsprognose (2020) groeit dit inwonertal tot 2030 door tot circa 96.061.
- Het gemiddelde inkomensniveau per inwoner van de gemeente Leeuwarden ligt met een bedrag van € 24.500,- circa 12% beneden het landelijk gemiddelde van € 27.800,-<sup>9</sup>. Bij een afwijking van het inkomensniveau wordt in ruimtelijk-economisch onderzoek een correctie op het bestedingscijfer toegepast. Dit betekent dat het bestedingscijfer in de dagelijkse sector circa € 2.528,- per hoofd van de bevolking per jaar bedraagt. Voor de niet-dagelijkse sector geldt een bestedingscijfer van circa € 2.049,- per hoofd van de bevolking per jaar.<sup>10</sup>
- Koopstromen dagelijkse sector: uit het meest actuele Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân 2017 (KSO) komt voor de dagelijkse sector in de kern Leeuwarden een totale koopkrachtbinding van 96% naar voren. Voor De Centrale zijn nog geen cijfers van de koopkrachtbinding van de dagelijkse sector bekend, omdat hier momenteel nog geen supermarkt zit. Het aandeel toevloeiing in de totale bestedingen betreft 15%.<sup>11</sup> In lijn met ons eerder onderzoek 'Visie op de Centrale, 2018', houden wij dezelfde koopstroomcijfers aan.
- Het huidige winkelaanbod is uitgangspunt van de analyse.
  - Sector dagelijkse artikelen: 43.036 m<sup>2</sup> wvo.

#### *Toekomstige situatie*

De koopkrachtbinding in de kern Leeuwarden is vrij hoog. De verwachting naar de toekomst toe is dat deze behouden blijft en nog niet veel verder zal (kunnen) stijgen. We gaan uit van een maximaal haalbare koopkrachtbinding van 96%.

### 2.3.2 Economisch functioneren dagelijkse sector

#### *Huidige en toekomstige marktomstandigheden*

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse van de bestaande situatie in de dagelijkse artikelen sector is een benadering gemaakt van het huidig en toekomstig (2030) economisch functioneren. In de volgende tabel is het huidig en toekomstig functioneren van het dagelijkse artikelenaanbod in de gemeente Leeuwarden weergegeven.

**Tabel 4.1: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector Leeuwarden-stad**

	Huidig (2022)	Toekomstig (2030)
Aantal inwoners	93.935	96.061
Bestedingen per hoofd (€)	2.528	2.528

<sup>9</sup> Bron: CBS, gemiddeld persoonlijk inkomen per gemeente, 2020.

<sup>10</sup> Panteia, Omzetkengetallen 2017 (juni 2018).

<sup>11</sup> Hierin is de afvloeiing naar internet niet meegenomen, conform de Omzetkengetallennotitie 2017.

Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	237,5	242,8
Koopkrachtbinding	96%	96%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	228,0	233,1
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	40,2	41,1
Totale besteding (€ mln.)	268,2	274,3
Winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	43.036	43.036
<b>Omzet per m<sup>2</sup> wvo (€)</b>	<b>6.250</b>	<b>6.375</b>
Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m <sup>2</sup> wvo)	7.823	7.823

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector circa € 6.250 per m<sup>2</sup> wvo. Dit betekent dat het dagelijkse aanbod in Leeuwarden-stad beneden het landelijk gemiddelde functioneert. Echter wil dit niet zeggen dat het landelijk gemiddelde de goede norm is. Het kan zijn dat het dagelijkse aanbod in Leeuwarden gewoon goed functioneert. De huurlasten in Leeuwarden liggen lager dan gemiddeld Nederland.
- Naar de toekomst toe (2030) zal het aantal inwoners in Leeuwarden-stad naar verwachting toenemen tot circa 96.061 inwoners. Dit levert extra bestedingen op. De bevolkingsgroei levert circa € 5,3 mln. extra bestedingspotentieel op. Bij een verplaatsing van het filiaal naar De Centrale met een beperkte uitbreiding blijft de gemiddelde vloerproductiviteit in Leeuwarden stad rond het huidige niveau. Er zijn in dit scenario per saldo geen betekenende omzeteffecten te verwachten op niveau van Leeuwarden-stad.
- Hoewel niet volledig kan worden uitgesloten dat door de verplaatsing naar De Centrale er binnen de stad Leeuwarden als geheel dagelijks artikelenaanbod zal verdwijnen, achten wij op voorhand de kans hierop zeer beperkt, omdat het primair gaat om verplaatsing en modernisering van een bestaande supermarkt. Bovendien is winkelvloeroppervlak een steeds belangrijker kwaliteitsaspect bij supermarkten (brede looppaden, ruimte voor displays, koffiehok, etc.). Hoewel dit enige omzetverschuiving tot gevolg zal kunnen hebben, leidt dit in de praktijk niet tot verdringing van andere supermarkten.
- Door het grote verzorgingsgebied van Aldi spreiden de effecten zich ook over vele aanbieders in Leeuwarden-stad en zelfs daarbuiten. Aldi zal immers ook bestedingen van buiten Leeuwarden-stad aantrekken. Dit heeft vooral te maken met de aard van de locatie. Het aanbod op De Centrale heeft mede een regionale verzorgingsfunctie.

### 2.3.3 Analyse effecten

#### *Duurzame ontwricting*

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel in dezelfde of vergelijkbare branche verdwijnt, dan is - de variatie in - het aanbod per saldo goeddeels gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Bij

duurzame ontwrichting gaat het dus zoals gezegd, om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

#### *Duurzame ontwrichting en de beoogde ontwikkeling*

Als gevolg van het initiatief wordt het aanbod op het gebied van boodschappen doen voor de consument in het totale verzorgingsgebied Leeuwarden-stad versterkt. De supermarkt wordt moderner (schaalvergroting) en de Aldi-supermarkt krijgt een betere bereikbaarheid. Dit levert voor de consument meer gemak, comfort en keuzemogelijkheden op. Op basis van de analyses zal als gevolg van het planinitiatief geen sprake zijn van duurzame ontwrichting. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de eventuele effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand.

#### *Ruimtelijk-functionele effecten dagelijkse sector*

##### Effecten Stinzenflora (wijkcentrum Zevenblad):

- De ontwikkeling betreft een verplaatsing en beperkte uitbreiding van de voormalige discounter Aldi. Zoals blijkt uit de omzeteffectenanalyse is het omzeteffect van de verplaatsing van Aldi beperkt en aanvaardbaar.
- De huidige supermarktbestemming in wijkcentrum Zevenblad wordt door het verplaatsingsinitiatief gesaneerd, waarna overige detailhandel toegestaan blijft. Voor de toekomst wordt nagedacht over de transformatie van de locatie naar woningen. Hierdoor is sprake van transformatie en duurzaam ruimtegebruik. Dit is positief.
- Het verdwijnen van Aldi heeft geen onaanvaardbaar effect op het functioneren van wijkcentrum Zevenblad. Deels is wel sprake van een verlies aan aantrekkingskracht en combinatiebezoek. Dit kan echter worden opgevangen door het feit dat het economisch draagvlak van de bestaande supermarkt in wijkcentrum Zevenblad verbetert. Bovendien staat het pand van de voormalige Aldi aan de Stinzenflora al leeg, waardoor van nieuwe leegstand geen sprake zal zijn.

##### Effecten De Centrale

- Op de beoogde nieuwe locatie op De Centrale ontstaat een combinatie van aanbod in grootschalige detailhandel en een (discount)supermarkt (Aldi). Deze aanbieders in niet-dagelijks en dagelijks aanbod kunnen van elkaars aantrekkingskracht profiteren en voor de consument wordt het mogelijk om binnen dit winkelpark combinatiebezoek te plegen. Ook wordt hiermee de spreiding van het bezoek aan De Centrale over de week evenwichtiger, met meer bezoekers op nu 'luwe' dagen. De Centrale is bovendien goed bereikbaar en heeft veel parkeermogelijkheden, wat vooral voor consumenten vanuit omliggende dorpen een voordeel is. Het initiatief sluit hiermee aan op de wensen van de consument, die gebaat is bij een modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.

## **BIJLAGEN LADDER DETAILHANDEL ALDI**

## **Bijlage 1: Beleidskaders Ladder Aldi**

### **Samenwerkingsagenda Gemeente Leeuwarden & Provincie Fryslân 2013 – 2025**

De gemeente Leeuwarden en provincie Fryslân werken intensief samen vanuit een gemeenschappelijke agenda voor de ontwikkeling van de regio. Het werken aan een sterke positie van de hoofdstad en het behartigen van de belangen van Fryslân zijn voor de partijen identieke doelen.

Naast cultuurhistorische hoofdstad is Leeuwarden de grootstedelijke kern van de provincie. Een op de zes Friezen woont in Leeuwarden en vijftienvijf procent van de werkgelegenheid in Fryslân wordt geleverd door bedrijven en instellingen gevestigd in de hoofdstad. Daarmee is Leeuwarden de banenmotor van Fryslân. De stad bedient meer dan een derde van alle inwoners van de provincie en haar voorzieningen. Deze sterke eigenschappen van Leeuwarden willen de gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân behouden en versterken door in te zetten op drie hoofdprogramma's:

1. **Kennis & Economie:** Leeuwarden is de provinciale banenmotor, economisch trekker en kennis- en innovatiecentrum. Er wordt verwacht dat deze positie verder zal groeien waardoor de aanwezige voorzieningen mee zullen moeten groeien.
2. **Kwaliteit & Leefbaarheid:** Er wordt ingezet op het realiseren en waarborgen van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu. De kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad speelt daarbij een rol, maar ook de verbetering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast zetten de partijen in op het vergroten van het toeristisch potentieel van Leeuwarden/Fryslân zodat bestedingen toenemen om werkgelegenheid te waarborgen.
3. **Stad & Regio:** Als gevolg van een demografische transitie is de centrumpositie van Leeuwarden op het gebied van cultuur, detailhandel en zorg van steeds grotere betekenis. Deze functies zijn veelal van regionale, landsdelige of zelfs nationale betekenis.

### **Bestemmingsplan Leeuwarden De Centrale en omgeving 2013**

Dit document beschrijft het bestemmingsplan met een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied De Centrale en omgeving in de gemeente Leeuwarden. Aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan is het feit dat het bestaande plan (uit 2001) is verouderd.

De omvang van de detailhandelsactiviteiten voor de (verruimde) perifere detailhandel Centrale I, II en III op De Centrale wordt gehandhaafd op 42.000 m<sup>2</sup> bvo. De tot dusver gerealiseerde andere gebruikersfuncties dan detailhandelsactiviteiten op De Centrale van ruim 2.800 m<sup>2</sup> bvo (bedrijven, horecavoorzieningen, geldautomaat, fitnesscentrum), zijn niet in dit getal begrepen. Dat brengt planologisch het totaal aan m<sup>2</sup> bvo op De Centrale op maximaal 44.800 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent dat in de volgende uitbreidingsfase nog ruimte is voor een kleine 10.000 m<sup>2</sup> bvo voor detailhandel.

Met de opdeling in drie categorieën in het nieuwe bestemmingsplan is beoogd een helder inzicht te bieden welke branches zijn toegelaten op De Centrale binnen het begrip (verruimde) perifere detailhandel. Ook is in het bestemmingsplan aangegeven welke branches niet worden toegelaten.

*Definitie perifere detailhandel: detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen: detailhandel in woninginrichting, tenten, keukens en sanitair, meubelen, bouwmaterialen en fietsen en auto-accessoires.*

*Definitie verruimde perifere detailhandel: detailhandel buiten of aansluitend op bestaande winkelcentra met een aanbod van niet-dagelijkse goederen waaronder naast de onder perifere detailhandel genoemde branches, worden verstaan de hoofdbranches huishoudelijke en luxe artikelen, sport en spel, speelgoed, hobby, media, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, bruin- en witgoed, evenals overige detailhandel niet eerder genoemd (restpartijen), met uitzondering van de hoofdbranches warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek.*

*Branches die niet zijn toegestaan*

Twee groepen branches zijn niet toegestaan op grond van het gemeentelijk beleid. Deze branches doen afbreuk aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied en/of van de wijk- en buurtwinkelcentra. Het betreft de dagelijkse benodigde goederen en de niet dagelijkse benodigde goederen recreatief.

Hieronder vallen:

- Voeding- en genotmiddelen en supermarkten;
- Persoonlijke verzorging (waaronder drogisterij, parfumerie);
- Warenhuizen;
- Kleding en mode;
- Juwelier;
- Optiek;
- Schoenen en lederwaren;
- Restpartijen in deze artikelen.

Daarnaast blijven uitgesloten:

- Auto's, boten en caravans;
- Grote bouwmaterialen;
- Brandbare en explosieve stoffen;
- Landbouwwerktuigen.

*Food/non-food*

Er is geconstateerd dat een regionaal food/non-food concept op De Centrale beperkt positieve effecten met zich zou brengen en negatieve effecten in relatie tot de binnenstad en andere winkelcentra in Leeuwarden. Bovendien zou een dergelijke vestiging een extra verkeersaantrekkende werking hebben. Daarom wordt het niet wenselijk geacht mee te werken aan een aanpassing van het bestemmingsplan om daarmee de vestiging van een grootschalig food/non-food concept mogelijk te maken. Mede gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is er dan ook geen aanleiding alsnog ruimte te bieden voor een food/non-food concept op De Centrale.

## **Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn**

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord<sup>12</sup> die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

### **Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn**

De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Dienstenrichtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de eisen van artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid.

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang en;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

### **Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid**

De eis omtrent non-discriminatie is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van noodzakelijkheid voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid ter behoud of versterking van het stedelijk milieu.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de bestemmingsplanregels, in beginsel een evenredig middel zou kunnen zijn om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt.

---

<sup>12</sup> Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44)

