

Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Lidl Elzenstraat, Cambuurplein en Willem Alexanderplein'

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende de tervisietermijn is één zienswijze ingediend door een adviesbureau voor ruimtelijke ordening en locatieontwikkeling uit Heerenveen.

Hieronder wordt de inhoud van deze zienswijze samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

- a. In de planregels zijn voorwaarden zijn opgenomen die een beperking opleveren voor de uitoefening van detailhandel. Zo is er per functievak voor supermarkten maar één supermarkt toegestaan en is het oppervlak voor winkels anders dan supermarkten gemaximeerd op 700 m². Iedere toelichting op die beperkingen ontbreekt terwijl beperkingen zonder deugdelijke motivering zijn verboden.

Reactie:

De reden dat het aantal supermarkten per functievak is beperkt tot één, vloeit voort uit het Beleidskader Retail 2022 dat inzet op kwalitatieve versterking van wijk- en buurtclusters. De kwaliteit van een moderne full service-supermarkt wordt mede bepaald door het (bedrijfsvloer)oppervlak. Door het aantal supermarkten tot één te beperken wordt voorkomen dat het qua omvang op één supermarkt afgestemde functievak wordt gesplitst ten behoeve van meerdere kleinere supermarkten. Daarmee zou afbreuk worden gedaan aan de kwalitatieve versterking van de wijk- en buurtclusters.

De beperking van het bedrijfsvloeroppervlak per detailhandelsfunctie anders dan een supermarkt wordt tot 700 m² heeft eenzelfde achtergrond. Voor wijk- en buurtclusters wordt in het Beleidskader Retail 2022 ingezet op behoud en versterking van wijkgeoriënteerde retailfuncties. Door het bedrijfsvloeroppervlak te beperken wordt voorkomen dat zich detailhandelsvestigingen met een wijkoverstijgende aantrekkingskracht vestigen, terwijl er dit maximum voldoende flexibiliteit biedt voor wijkgeoriënteerde retailfuncties.

Voorts is het bestemmingsplan is opgesteld in verband met de planologische verplaatsing. Aan het Cambuurplein en het Willem Alexanderplein wordt planologische ruimte voor supermarkten beperkt. Hier staat tegenover dat aan de Elzenstraat een supermarkt wordt toegestaan. Het vloeroppervlak voor de supermarkt is gemaximeerd omdat het totale vloeroppervlak aan supermarkten in de gemeente niet mag toenemen in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is in het bestemmingsplan onderbouwd.

- b. Ten tweede is geconstateerd dat u supermarktmeters van het Willem Alexanderplein meeverhuist naar het plandeel Elzenstraat. Dat lijkt in strijd met uw beleid. Het betreft namelijk supermarktmeters die planologisch wel aanwezig zijn maar de betreffende winkelruimte staat al geruime tijd leeg. Uw beleid is ter zake gericht op het zelfstandig planologisch reduceren van de voorraad, dat wil zeggen wegbestemmen van niet gebruikte winkelruimte. De leegstaande supermarktmeters aan het Willem Alexanderplein zullen dan niet in aanmerking kunnen komen voor 'verhuizing'. Uw reductiebeleid (pagina 27 van uw retailvisie) wordt derhalve niet coherent en systematisch nagestreefd.

Reactie:

Het gemeentelijke beleid is erop gericht om plancapaciteit terug te dringen op plekken waar geen detailhandel gewenst is en om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen. Het beleid is er dus niet gericht op het zelfstandig reduceren van de winkelvoorraad, zoals appellant beweert. Voor het wegbestemmen van niet gebruikte winkelruimte is het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' in procedure. In dit bestemmingsplan wordt geen winkelruimte wegbestemd in de buurt- en wijkwinkelcentra. Deze buurt- en wijkwinkelcentra zijn namelijk van groot belang voor de leefbaarheid van de wijken. Dat geldt dus ook voor het winkelcentrum aan het Willem Alexanderplein. Dit bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld.

Voor supermarkten wordt sinds jaar en dag het beleid gehanteerd dat er geen sprake mag zijn van toename van het supermarktvloeroppervlak, maar dat er wel medewerking wordt verleend aan planologische verplaatsing. Als gevolg van het saneren van supermarktvloeroppervlak aan het Willem Alexanderplein en het Cambuurplein, zal door deze planologische verplaatsing het vloeroppervlak aan supermarkten in de gemeente met 500 m² afnemen. Er is dan ook wel degelijk sprake van een afname van planologische ruimte voor detailhandel en dus van het terugdringen daarvan zoals genoemd in het Beleidskader Retail 2022.

- c. Ten derde schrijft u dat de supermarkt Elzenstraat is al zou zijn toegezegd ten tijde van het opstellen van de Retailvisie 2022 en dat de locatie benoemd is als toekomstige supermarktlocatie voor de vestiging van de Lidl. Ik wil u vragen in de plandoelichting op te nemen door wie die toezegging of benoeming is gedaan, welke overwegingen daaraan ten grondslag lagen en of de raad bij het vaststellen van de Retailvisie daar inhoudelijk een afweging heeft gemaakt. Er waren immers bij de raad ook andere initiatieven bekend en het is relevant om te weten waarom de 'toezegging' ten gunste van de Elzenstraat heeft geprevaleerd. In het door de raad vastgestelde beleid is daar, behoudens een zelfstandige voetnootopmerking, niets over te vinden.

Reactie:

De plannen voor een supermarkt aan de Elzenstraat zijn reeds jaren bekend. De locatie aan de Elzenstraat voldoet aan het gemeentelijke beleid wat betreft een goede spreiding van supermarkten over de stad. Bovendien is deze supermarkt een belangrijke voorziening voor de wijk Heechterp. Het is van belang om juist in sociaal minder sterke wijken de voorzieningen in stand te houden of waar mogelijk te verbeteren. De toezegging is namens het college gedaan.

- d. Ten vierde mist in de toelichting een afweging waarom uw afwijkt van uw beleid ten aanzien van het clusteren van retail. Het gaat in uw beleid immers om bestaande clusters te versterken en de locatie Elzenstraat is daar niet onder te rekenen. Er was slechts één bouwmarkt gevestigd en die verdwijnt. Van versterking of clustering is dus geen enkele sprake laat staan dat er synergie kan ontstaan. Ik wil u vragen ook deze afwijking ten opzichte van uw beleid nader te motiveren.

Reactie:

Op dit onderdeel wijkt de supermarkt inderdaad af van het gemeentelijke beleid. Dit heeft te maken met het in stand houden van goede voorzieningen voor de wijk Heechterp en met de nakoming van de namens het college gedane toezeggingen hierover.

- e. Ten vijfde wordt in het plandeel aan het Cambuurplein de mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt onttrokken terwijl andere vormen van detailhandel mogelijk blijven. Daarmee wordt de branchering voor supermarkten significant beperkt en dat is alleen toegestaan wanneer die concrete inperking is gerechtvaardigd waarbij noodzakelijkheid en evenredigheid moet zijn aangetoond c.q. bewezen (zie pagina 25 van uw Retailvisie). U heeft daar echter nog niets over aangedragen.

Reactie:

Lidl heeft de gemeente gevraagd om aan de Elzenstraat een supermarkt mogelijk te maken. In combinatie daarmee heeft Lidl aangegeven dat de mogelijkheden voor supermarkten aan het Cambuurplein en het Willem Alexanderplein worden beperkt. Lidl is eigenaar van deze complexen. De gemeente faciliteert een verzoek van Lidl.

Om de noodzakelijkheid en de evenredigheid van de inperking van de detailhandel aan te tonen is een dienstenrichtlijnscaan vereist. In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak deze scan, maar deze scan is alsnog uitgevoerd ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan. Blijkens de dienstenrichtlijnscaan wordt aan alle vereisten voldaan. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

Resumerend:

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast door het opnemen van de dienstenrichtlijnscaan.