

Gedeputeerde Staten van Fryslân  
t.a.v. S.B. Douma  
Postbus 20120  
8900 HM Leeuwarden

Onderwerp bestemmingsplan Overijsselselaan  
Uw kenmerk 00926423  
Ons kenmerk 24521 (vervangt brief dd 10-01-011)  
Dienst SOB  
Sector projectenbureau  
Doorkiesnummer (058) 2338210 J. de Boer  
Bijlagen 1  
Datum 1 februari 2011

VERZONDEN 01 FEB. 2011

Geacht college,

Op 10 december jl. ontvingen wij uw zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Overijsselselaan. Uit uw zienswijze spreekt de zorg dat met dit ontwerpplan een overcapaciteit aan kantoorlocaties ontstaat, en bovendien dat de nieuwe, aantrekkelijke locaties aan de Overijsselselaan onevenredig sterk zullen concurreren met de binnenstedelijke locaties.

Deze zorg delen wij, en wij willen ook voorkomen dat een ongewenst overaanbod ontstaat. Uit recent onderzoek blijkt evenwel behoefte aan kantoorlocaties buiten de door u genoemde locaties in het stadscentrum. Tegelijk willen we met name de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe stadsentree optimaal vormgeven.

Uw zienswijze heeft aanleiding gegeven tot intensief overleg. In bijgevoegde reactie op uw zienswijze stellen wij dan ook voor de plancapaciteit in het bestemmingsplan Overijsselselaan e.o. strikter te reguleren (hand aan de kraan) en daarbij het stedenbouwkundig concept zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen.

Concreet stellen wij voor de plancapaciteit voor de bestemmingen "Kantoor-1" vooreerst te reduceren tot 10.000 m<sup>2</sup>, met daaraan toegevoegd een ontheffingsbevoegdheid inhoudende de mogelijkheid tot uitbreiding tot 20.000 m<sup>2</sup> onder de conditie dat de noodzaak daartoe in voldoende mate middels een marktanalyse (stadsbreed) wordt aangetoond.

Met betrekking tot de bestemming "Kantoor-2" stellen wij

voor de hiervoor bestemde gronden te verkleinen tot ca. 2/5 deel van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gronden waarbinnen een bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan van maximaal 10.000 m<sup>2</sup>. Wij stellen voor de dan resterende, zuidelijk hiervan gelegen, gronden thans te bestemmen voor "Groen". Door middel van een aan de planregels voor de bestemming "Groen" toe te voegen wijzigingsbevoegdheid kunnen deze gronden worden gewijzigd in de bestemming "Kantoor-2", waarbij de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 30.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. Als wijzigingscriterium geldt dat de noodzaak voor de wijziging in voldoende mate middels een marktanalyse (stadsbreed) moet worden aangetoond.

Voor wat betreft de bestemming "Kantoor-3" zijn wij van mening dat de realisering hiervan bij recht mogelijk moet blijven. De insteek is de locatie te reserveren voor één bijzondere bedrijfsvestiging. Vanwege de specifieke bouwregels (minimale en maximale oppervlakte en bouwhoogte), waaraan wij nog een kwaliteitseis hebben toegevoegd, is een ongewenste stedenbouwkundige invulling hier ons inziens uitgesloten. Met het bij recht toestaan van de bestemming "Kantoor-3" willen wij ook aantonen dat wij de invulling van deze locatie als 'landmark' stedenbouwkundig zeer gewenst vinden.

Ten aanzien van de detailhandel geeft uw reactie aanleiding tot nadere toelichting en enige aanpassing van de branchering. Het moge duidelijk zijn dat het onze bedoeling is in eerste instantie alleen een buurtsuper c.a. te realiseren, gericht op het voorzien in de dagelijkse behoeften van omwonenden (deels ouderen). Alleen als in de toekomst zou worden afgezien van een wijkwinkelcentrum ten westen van de Overijsselselaan komt uitbreiding naar 3500 m<sup>2</sup> in beeld, met daarin een gevarieerd aanbod aan branches, gericht op de inwoners van De Zuidlanden en Goutum. Het aandeel niet-dagelijkse voorzieningen wordt daarbij beperkt tot 1000 m<sup>2</sup>. Wij zullen een dergelijke uitbreiding slechts toestaan als is aangetoond dat hierdoor geen onevenredige concurrentie met het stadscentrum optreedt.

Ten aanzien van de reclamemast zijn wij van mening dat die primair aan zijn doel moet kunnen beantwoorden, i.c. zichtbaar moet zijn vanaf (minimaal) de kruising van Rijksweg 31 met Rijksweg 32 (knooppunt Werpsterhoek). Aangezien deze kruising ver boven het maaiveld ligt zal de mast een navenante maat dienen te krijgen. Bovendien zal de mast zich moeten onderscheiden van de bebouwing waarbij deze wordt geplaatst, waarvan de bouwhoogte 20 meter mag bedragen. 20 Meter is dan niet genoeg, vandaar dat wij 25 meter toe willen staan.

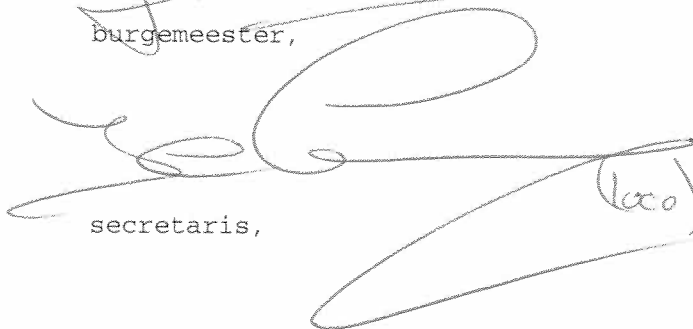
In bijgevoegde Reactie- en Antwoordnota wordt onze reactie op uw zienswijzen uitgebreid weergegeven. Wij verwachten dat uw zorg met onze reactie/ voorgestelde planaanpassingen in voldoende mate is weggenomen. Indien gewenst zijn wij graag bereid tot nader bestuurlijk overleg over deze kwestie.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,



burgemeester,



secretaris, (lcc)





## **Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan"**

### **Zienswijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" zijn zienswijzen ingediend door:

1. Gedeputeerde Staten van Fryslân.

### **Ontvankelijkheid**

Het ontwerpbestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" inclusief het MER De Zuidlanden 2006 heeft met ingang van 4 november 2010 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Uitgaande van de verzenddatum was de laatste dag waarop zienswijzen konden worden verstuurd 16 december 2010. De zienswijze is binnen voornoemde termijn ingediend en ontvangen.

Wij adviseren u de zienswijzen van reclamant genoemd onder 1 in behandeling te nemen.

### **Zienswijzen**

#### **1. Kantoren**

Gedeputeerde Staten van Fryslân (hierna: GS) wijzen op het Streekplan Fryslân 2007 en de daarop volgende Ontwerp Verordening Romte Fryslân (d.d. 11 oktober 2010) met betrekking tot kantoren. Hierin is bepaald dat GS ten aanzien van de ontwikkelingsruimte voor kantoren in een aantal nader genoemde kernen waaronder Leeuwarden, Sneek, Drachten en Heerenveen, nieuwe realistische afspraken willen maken. GS geven aan dat het bij de andere genoemde kernen moet gaan om bij hun schaal passende ontwikkelingsruimte complementair aan Leeuwarden.

Voor Leeuwarden, zo stellen GS, is niet vooraf een beperking van de ontwikkelingsruimte bepaald gerelateerd aan de schaal van de stad, maar bepaalt de markt het aanbod. Het voorgaande impliceert evenwel niet dat de ontwikkelingsruimte onbegrensd is. GS willen aan de hand van een analyse van de mogelijkheden in de markt, samen met de gemeente, komen tot afspraken over een verantwoord aanbod. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de vestigingsruimte in bestaand stedelijk gebied.

GS geven daartoe aan dat daarover in het Streekplan is bepaald dat het voor efficiënt ruimtegebruik van belang is dat bestaande bedrijvenlocaties benut worden, voordat nieuwe terreinen ontwikkeld worden. GS geven daarbij verder aan dat dit beleid in de Ontwerp Verordening Romte Fryslân wordt vertaald naar regels omtrent de SER ladder voor bedrijventerreinen en kantorenterreinen en in regels omtrent de programmering van bedrijventerreinen en kantorenterreinen.

GS vervolgen met op te merken dat over hetgeen hiervoor is weergegeven de afgelopen jaren afspraken zijn gemaakt/ overleg is gevoerd met de gemeenten Sneek, Heerenveen

en Smallingerland. Hierbij is steeds de relatie met de voorkeurspositie van Leeuwarden op het gebied van het aanbieden van kantoorruimte leidend geweest.

GS geven aan dat zij de afgelopen jaren hebben aangegeven dat zij afspraken wilden maken met de gemeente over het formuleren van een verantwoorde omvang van de nieuw te realiseren kantoorruimte. Hierbij is, aldus GS, een gezamenlijk besef ontstaan om geen onverantwoorde risico's te nemen met het toevoegen van kantoorvloeroppervlakte aan de markt.

GS geven aan dat op basis van het eerdere onderzoek/ de monitoring door Bureau Van Werven (Kantorenmonitor 2007) en de ter onderbouwing van het voorliggend bestemmingsplan uitgevoerde aanvullende analyse van de kantorenmarkt blijkt dat vanaf 2003 er in Leeuwarden sprake is van een vervangingsmarkt waarbij de leegstand (het aanbod) redelijk stabiel is gebleven, in de situatie dat er per saldo nauwelijks extra kantoorareaal is toegevoegd.

GS zijn van mening dat het aantal m<sup>2</sup> ontwikkelingsruimte van 45.000 m<sup>2</sup> bvo in bestaand stedelijk gebied (kantorenhaak Oostergoweg– Stationsgebied– Tesselschadestraat–WTC) en het aantal in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen aantal m<sup>2</sup> bvo aan kantoorvloeroppervlak van 65.000 m<sup>2</sup> (in totaal 110.000 m<sup>2</sup>) door de marktanalyse niet kan worden onderbouwd. Een dergelijke omvang aan kantoorvloeroppervlak kan, aldus GS, leiden tot het doorbreken van het stabiele aanbod- en leegstandspatroon van de afgelopen jaren.

GS zijn van mening dat het toevoegen van kantoorvloeroppervlak aan de zuidzijde van de stad deels kan voorzien in een vraag naar kantoren aan een snelweglocatie, in welk segment de gemeente tot op heden niet kon voorzien. GS zijn daarbij van mening dat er daarnaast een kritische beoordeling van de kantoorlocaties elders in de stad moet plaats vinden, teneinde in beeld te krijgen op welke locaties herprofilering en functieverandering nodig is. GS zijn van mening dat bij toevoeging van nieuw areaal in deze omvang een aanzienlijke toename van leegstand slechts kan worden voorkomen door een relatief grootschalige herprofilering.

Voor het overige wijzen GS op een recent bestuurlijk overleg waarin door de gemeente is aangegeven dat voor het gebied Tesselschadestraat richting FEC / WTC wordt gekoerst op meer functiemenging, hetgeen in feite impliceert dat er kantoorruimte uit de markt wordt gehaald. GS wijzen er op dat tijdens voornoemd overleg tevens is toegezegd dat bij de herontwikkeling van de westelijke invalsweg niet wordt gekoerst op het toevoegen van kantoorlocaties.

GS geven aan dat zij met de gemeente de ambitie hebben om Leeuwarden als kantoren-/ dienstenstad te versterken. Hierbij moet evenwel een omslag worden gemaakt van kwantitatieve naar kwalitatieve versterking. Daaraan kan de locatie aan de Overijsselselaan bijdragen. Daarbij dient, aldus GS, gelijktijdig aandacht te worden besteed aan de ontwikkeling, de kwaliteitsverbetering en de herontwikkeling van de bestaande kantorenhaak. GS vinden de geschetste 45.000 m<sup>2</sup> aan potentieel beschikbare kantoorvloer-oppervlakte in de Kantorenhaak erg bescheiden en geven aan dat zij graag bereid zijn de verdere doorontwikkeling van de Kantorenhaak, in combinatie met het gecontroleerd aanbieden van nieuwe kantoormilieus aan de zuidzijde, op een verder verantwoorde manier te laten plaats vinden.

GS geven aan in te kunnen stemmen met een volume van maximaal 25.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak aan de Overijsselselaan. Deze oppervlakte, samen met die in de Kantorenhak van 45.000 m<sup>2</sup> (samen 70.000 m<sup>2</sup>) is, aldus GS, vergelijkbaar met de oppervlakte die met de drie gemeenten in de A 7 zone is overeengekomen, respectievelijk nog zal worden overeengekomen. GS geven aan dat hiermee de afgesproken verhouding in ontwikkelingsruimte voor kantoren in de periode 2000 – 2010 gecontinueerd wordt.

*De zienswijze van GS is samengevat de volgende.*

- 1. De gezamenlijke kantoorvloeroppervlakte plus de vloeroppervlakte ten behoeve van dienstverlening binnen de bestemmingen "Gemengd -1" en "Gemengd - 2" dient beperkt te worden tot een volume van bijvoorbeeld 5.000 m<sup>2</sup>;*
- 2. Het totale volume aan kantoorvloeroppervlak binnen de bestemmingen Kantoren 1 respectievelijk 2 en 3 zou moeten worden beperkt tot 20.000 m<sup>2</sup>;*
- 3. Een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen waarmee het areaal in een latere fase kan worden uitgebreid mits dat, gelet op de marktanalyse en de analyse van de leegstand in bestaand stedelijk gebied, verantwoord is;*
- 4. De locaties voor de 1e fase dienen nader aangeduid te worden, om een versnipperde uitgifte te voorkomen. Dit om te voorkomen dat er geen stedenbouwkundige afronding kan worden gerealiseerd.*

### **Onze reactie.**

Vooropgesteld zij dat wij met GS van mening zijn dat nieuwe kantoorontwikkelingen niet onbeperkt plaats kunnen vinden, doch uitsluitend indien uit marktonderzoek/- analyse de behoefte aan uitbreiding hiertoe in voldoende mate blijkt. Daarom hebben wij aan Bureau Van Werven in 2007 opdracht verstrekt tot het uitvoeren van nader onderzoek naar het bestaande kantoorvloer-oppervlak en de eventuele behoefte aan nieuw kantoorvloeroppervlak, de aard hiervan en de daarbij passende locaties.

De uitkomsten hiervan zijn, mede naar aanleiding van een soortgelijke reactie in het kader van het overleg ex artikel 3.1. 1 Bro hierover door GS, verwerkt in de van het bestemmingsplan deeluitmakende toelichting. Hieruit blijkt de behoefte aan het kantoorvloeroppervlak zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen ons hierna beperken tot de zienswijze voor zover deze betrekking heeft op het gebied waarop het thans voorliggende ontwerpbestemmings-plan betrekking heeft.

Ten aanzien van de zienswijze met betrekking tot de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" merken wij het volgende op. Bij deze bestemmingen ligt het accent op voorzieningen in de zin van onderwijs, zorg, sport en wonen. Niettemin zijn wij van mening dat er, aanvullend aan voornoemde functies, ruimte moet zijn voor kleinschalige kantoorontwikkelingen. Om eventuele ongewenste ontwikkelingen, ook in relatie tot de beoogde specifiek voor kantoren bestemde gronden, te voorkomen kunnen wij instemmen met de opmerking om de gezamenlijke kantoorvloeroppervlakte binnen de bestemmingen "Gemengd 1" en "Gemengd 2" te beperken tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. In de zienswijze wordt door GS de kantoorvloeroppervlakte binnen de bestemmingen "Kantoor 1", "Kantoor 2" en Kantoor 3" als één gezamenlijke oppervlakte weergegeven zonder daarbij onderscheid te maken in aard en locatie.

Wij zijn evenwel van mening dat bij de oppervlakteberekening een nadere nuancering past. In het bestemmingsplan is binnen de voor kantoren bestemde gronden een onderscheid gemaakt in relatief kleine/ middelgrote kantoren i.c. "Kantoor 1" (minimaal 750 m<sup>2</sup> - maximaal 3.000 m<sup>2</sup>), middelgrote/ grote kantoren i.c. "Kantoor 2" (minimaal 1.500 m<sup>2</sup> – maximaal 6.000 m<sup>2</sup>) en een bijzonder object i.c. "Kantoor 3" (1 kantoor met een oppervlakte van minimaal 10.000 m<sup>2</sup> en maximaal 15.000 m<sup>2</sup>).

Tevens dient hierbij opgemerkt te worden dat de door GS genoemde bedrijfsvloeroppervlakte ter grootte van 65.000 m<sup>2</sup> niet uitsluitend betrekking heeft op kantoren maar, conform het bepaalde hierover in de regels, ook de bedrijfsvloeroppervlakte van de showrooms hieronder valt.

Binnen de bestemming "Kantoor 1" is de vestiging beoogd van de kleinere kantoren die snelweggebonden zijn en in het algemeen een lage bezoekersfrequentie hebben. Naast het voorzien in een vervangingsbehoefte betreft het hier met name ook kantoren bestemd voor jonge bedrijven. De kantoren zullen in een groene setting worden gerealiseerd. Een gefaseerde invulling van deze gronden zal hiermee in overeenstemming zijn. Immers zullen de hiervoor bestemde gronden geleidelijk hun overwegend groene karakter verliezen zonder dat hierdoor een rafelige invulling van dit gebied ontstaat.

De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van deze kantoren, inclusief showrooms, mag bij recht thans maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bedragen. Door middel van een afwijking van de gebruiksregels kan de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte worden verruimd tot maximaal 20.000 m<sup>2</sup>. Deze verruiming mag uitsluitend plaats vinden indien de noodzaak voor het verruimen van de bedrijfsvloeroppervlakte door middel van een marktanalyse, die betrekking heeft op geheel Leeuwarden, wordt aangetoond.

Binnen de bestemming "Kantoor 2" zijn de middelgrote en grotere kantoren toegestaan. Bij de zich hier vestigende kantoren gaat het zowel om verplaatsing van bestaande kantoren vanuit het centrum van Leeuwarden als ook om kantoren die afkomstig zijn van buiten de gemeente/ provincie. De gemeente beschikt in de Kantorenhak momenteel niet over een locatie voor nieuwe kantoren. Te huur zijnde danwel vrijkomende panden voor grotere kantoren tot 6.000 m<sup>2</sup> zijn, hetzij van oorsprong niet als kantoor ontworpen dan wel kantoren die verouderd of qua efficiency niet concurrerend zijn. Recente zoekervaringen hebben dit nog eens bevestigd.

Om evenwel te voorkomen dat er een planologische overcapaciteit ontstaat, is het bestemmingsplan, naar aanleiding van deze zienswijze, als volgt aangepast.

Binnen de bestemming "Kantoor 2" mag bij recht thans maximaal 10.000 m<sup>2</sup> worden aangewend voor bedrijfsvloeroppervlakte. Het zuidelijke deel van de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan voor "Kantoor 2" waren bestemd, zijn thans bestemd voor "Groen". Burgemeester en wethouders kunnen, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, de aldus voor "Groen" bestemde gronden die liggen ten zuiden van de bestemming "Kantoor 2", wijzigen in de bestemming "Kantoor -2". De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien de noodzaak voor de uitbreiding van de binnen de bestemming "Kantoren - 2" toegestane kantoren, door middel van een marktanalyse die betrekking heeft op geheel Leeuwarden, wordt aangetoond. Ook geldt daarbij als voorwaarde dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren maximaal 30.000 m<sup>2</sup> mag bedragen.



Voor wat betreft de toegestane kantoren binnen de bestemming "Kantoor 3" geldt het volgende. Op basis van de aan deze gronden toegekende bestemming is uitsluitend een relatief grootschalig kantoor toegestaan dat, vanwege zijn omvang, zich nadrukkelijk onderscheidt van de overige langs de Overijsselselaan te vestigen kantoren. De insteek is de locatie te reserveren voor één bijzondere bedrijfsvestiging. Het binnen deze gronden te realiseren kantoor dient zich zowel qua bedrijfsvloeroppervlakte (minimaal 10.000 m<sup>2</sup>), minimale bouwhoogte (25 m) en qua ruimtelijke uitstraling te manifesteren als landmark aan de kop van de Overijsselselaan. Het betreft dientengevolge een unieke locatie die niet concurrerend is met de overige langs de Overijsselselaan te realiseren kantoren. Evenmin is er een locatie voor een dergelijk uniek kantoorgebouw binnen het bestaand stedelijk gebied aanwezig.

Overigens is er geen termijn te voorzien waarbinnen een dergelijk groot kantoorgebouw gerealiseerd zal worden: dat kan over drie jaar het geval zijn, maar het kan ook nog wel tien tot twintig jaar duren. Het direct beschikbaar hebben van deze kwalitatief bijzondere locatie is belangrijk voor het stedelijk vestigingsklimaat.

Vanwege het unieke karakter van de locatie van de gronden bestemd voor "Kantoor 3" dienen deze voor de berekening van de bedrijfsvloeroppervlakte binnen het plangebied, buiten beschouwing te blijven. Om het unieke karakter van het hier beoogde kantoorgebouw te verzekeren is als voorwaarde aan de bouwregels toegevoegd dat het gebouw zich qua bouw en ruimtelijke uitstraling dient te onderscheiden van de overige binnen het bestemmingsplan toegestane gebouwen binnen de bestemmingen "Kantoor 1" en "Kantoor 2".

### **Voorstel:**

Deels tegemoetkomen aan de zienswijze en voor het overige daaraan niet tegemoet komen.

Naar aanleiding hiervan het bestemmingsplan te wijzigen als volgt:

### **Regels**

#### **Artikel 5: Groen**

Toevoegen: Lid 5.4

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Groen" voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid-Kantoor 2" wijzigen in de bestemming "Kantoor-2" (artikel 8), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast indien de noodzaak hiertoe door middel van een marktanalyse (stadsbreed) wordt aangetoond;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 8, lid 3, onder a, de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en showrooms maximaal 30.000 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **Artikel 7 : Kantoor -1**

Lid 7.4: 20.000 te vervangen door 10.000

Lid 7.5: Toevoegen lid b.

het bepaalde in lid 7.4 en toestaan dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en showrooms mag worden verruimd tot 20.000 m<sup>2</sup>.

Lid 7.5: Toevoegen lid c.

De in lid 7.5 onder b toegestane omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat de noodzaak voor het verruimen van de totale bedrijfsvloeroppervlakte door middel van een marktanalyse (stadsbreed) wordt aangetoond.

### **Artikel 8: Kantoor 2**

Lid 8.3.a: 30.000 te vervangen door 10.000

### **Artikel 9: Kantoor 3**

Lid 9.2.1: Toevoegen lid c.

Het gebouw dient zich qua bouw en ruimtelijke uitstraling te onderscheiden van de overige binnen het bestemmingsplan toegestane gebouwen binnen de bestemmingen "Kantoor 1" en "Kantoor 2".

### **Artikel 17 Algemene gebruiksregels**

Toevoegen lid b

De totale bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren binnen de bestemmingen "Gemengd-1" en "Gemengd-2" mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Verbeelding**

De gronden bestemd voor "Kantoor-2" voor zover het betreft het zuidelijk deel hiervan te bestemmen voor "Groen", voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid – Kantoren 2".

## **2. Detailhandel**

GS verwijzen, naar aanleiding van de binnen de bestemming "Gemengd 1" opgenomen mogelijkheid voor detailhandel inhoudende een bij recht toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> die, na afwijking van de gebruiksregels, maximaal 3.500 m<sup>2</sup> mag bedragen, naar het bepaalde inzake de detailhandel in het Streekplan Fryslân 2007 en de Ontwerp Verordening Romte Fryslân. In het streekplan is - ter bescherming van de ruimtelijke en economische kwaliteit en de kracht van de kernwinkelgebieden in de binnensteden - bepaald dat buiten de kernwinkelgebieden vestiging van perifere detailhandel mogelijk is, voor zover die binnen kernwinkelgebieden moeilijk inpasbaar is dan wel afbreuk doet aan de inpasbaarheid daarvan. Voor Leeuwarden geldt als uitzondering dat uitbreiding van perifere detailhandel met andere branches mogelijk is, doch dat dit zich dient te beperken tot het semi -doelgerichte segment. Hiervoor is primair de Centrale in beeld.

Het segment niet-dagelijks recreatief is daarbij echter uitgesloten, omdat de daartoe behorende branches als kernbranches voor het functioneren van het kernwinkelgebied moeten worden beschouwd. GS voegen daaraan toe dat voor het toelaten van

detailhandel in het segment supermarkten, fietsen en autoaccessoires bovendien overwogen moet zijn of een locatie in het centrumrandmilieu mogelijk is. Het hiervoor genoemde beleid uit het Streekplan is overgenomen in de Ontwerp Verordening Romte Fryslân.

GS geven aan in te kunnen stemmen met de in het plan opgenomen mogelijkheid voor de realisering van een supermarkt inclusief een eventuele uitbreiding naar een wijkwinkelcentrum. Zij geven daarbij evenwel aan niet in te kunnen stemmen met het toelaten van branches in het segment "niet dagelijks recreatief", waaronder verstaan dienen te worden warenhuizen, kleding, mode, schoenen, lederwaren, juwelier en optiek, welke branches zijn voorbehouden aan het stadscentrum.

*Samengevat is de hierop betrekking zienswijze de navolgende.*

*In de bestemming "Gemengd-1' dient met betrekking tot detailhandel te worden bepaald dat branches in het segment 'niet dagelijks recreatief' zijnde warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek zijn uitgesloten.*

### **Onze reactie**

Het plan maakt, zoals uit zowel de regels als de toelichting blijkt, primair detailhandel mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 1500 m<sup>2</sup>. Dit teneinde althans voorlopig te kunnen voorzien in de behoefte aan een winkel, meer in het bijzonder aan een supermarkt ter plekke.

Indien evenwel blijkt dat, bijvoorbeeld elders binnen het plangebied, geen wijkcentrum zal worden gerealiseerd dan kan, door middel van een afwijking van de gebruiksregels, de bedrijfsvloeroppervlakte worden vergroot tot maximaal 3.500 m<sup>2</sup>.

Op de schaal van De Zuidlanden met ca. 17.000 bewoners valt, gezien de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup>, niet in te zien waarom reeds op voorhand de door GS genoemde branches uitgesloten dienen te worden. Uitgangspunt dient in dezen te zijn dat een eventueel wijkwinkelcentrum primair moet kunnen voorzien in de behoeften van de (toekomstige) bewoners van De Zuidlanden. Noch de ligging van het, eerst na een verkregen omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik, binnen dit plan mogelijke winkelcentrum noch de omvang hiervan zal de ruimtelijke en economische kwaliteit van het (binnenstedelijke) kernwinkelgebied aantasten.

Om niettemin te voorkomen dat het wijkwinkelcentrum niet meer voldoet aan het primair beoogde doel, te weten dat dit allereerst dient te voorzien in de dagelijkse behoeften van de bewoners van De Zuidlanden en Goutum, stellen wij voor de planregels van artikel 3 zodanig aan te passen dat het totaal aantal m<sup>2</sup> ten behoeve van detailhandel "niet dagelijks recreatief" te limiteren tot 1.000 m<sup>2</sup>.

Wij merken hierbij op dat hiermee het zowel door ons als de provincie beoogde doel, te weten het behoud van de ruimtelijke en economische kwaliteit van het binnenstedelijke kernwinkelgebied, in voldoende mate is veilig gesteld. Dit geldt temeer daar als voorwaarde voor de verlening geldt dat de omgevings-vergunning voor het afwijken dient te passen binnen de gemeentelijke detailhandels-structuur.

Op grond van het voorgaande zijn wij van mening dat de in het aldus aan te passen ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling niet strijdig is met het bepaalde ten aanzien van de toegestane detailhandel in het Streekplan Frylân en evenmin met het bepaalde in de Ontwerp Verordening Romte Fryslân.

In de Ontwerp Verordening is in § 5.4 (Detailhandel) onder 5.4.3. 1 bepaald dat bij Leeuwarden buiten het kernwinkelgebied, verruimde perifere detailhandel kan worden toegestaan, mits in de plantoelichting wordt gemotiveerd dat dit geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie en de recreatieve winkelfunctie van het kernwinkelgebied van Leeuwarden.

Zoals hiervoor aangegeven wordt dit laatste in voldoende mate veilig gesteld door onder andere de voorwaarde dat de uitbreiding voor het bedrijfsvloeroppervlak dient te passen binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente Leeuwarden.

Wij adviseren u deels tegemoet te komen aan deze zienswijze.

### **Voorstel:**

Deels tegemoetkomen aan de zienswijze en voor het overige daaraan niet tegemoet komen.

Naar aanleiding hiervan het bestemmingsplan te wijzigen als volgt:

### **Artikel 1 (Begrippen)**

Toevoegen:

#### **detailhandel in niet- dagelijks recreatieve goederen**

Detailhandel in kleding, mode, schoenen en lederwaren, juwelen, optiek en andere daarmee gelijk te stellen goederen; hieronder wordt tevens verstaan detailhandel in de vorm van warenhuizen.

### **Artikel 3 Gemengd - 1**

Toevoegen:

Lid 3.5, onder a, sub 1 achter het woord "m2", de woorden: "met dien verstande dat het totaal aantal m2 bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel in niet-dagelijks recreatieve goederen niet meer mag bedragen dan 1.000 m2;

### **3. Reclamemast**

Met betrekking tot de in artikel 6, lid 6.2.2. opgenomen mogelijkheid voor de bouw van reclamemasten nabij de nieuwe kruising A 32/ N 31 merken GS op dat de bestemmingsomschrijving niet specifieke reclame-uitingen toelaat. Hiermee is impliciet geregeld dat een reclamemast slechts kan worden toegelaten als onderdeel van de functies horeca, wellness, speelhal en recreatief medegebruik.

In het Streekplan is bepaald dat reclame-uitingen beperkt blijven en niet grootschalig zijn, om te voorkomen dat er een algemeen beeld van verstedelijking langs autowegen ontstaat. GS merken op dat in de Ontwerp Verordening Romte Fryslân is bepaald dat een ruimtelijk plan geen bouwmogelijkheden bevat voor reclame-uitingen met een hoogte van meer dan 6 meter.

Van deze maat kan worden afgeweken tot een hoogte van maximaal 20 meter, indien de reclamemast bedrijfsgebonden is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. GS wijzen erop dat in het bestuurlijk overleg is geconstateerd dat, met de in het plan opgenomen regeling, wordt beoogd om ter plaatse een reclamemast mogelijk te maken die dient als reclame-uiting van het ter

plaatse te vestigen horecabedrijf. GS geven aan hiermee in te kunnen stemmen, mits het begrip bedrijfsgebonden expliciet gemaakt wordt en de hoogte wordt beperkt tot 20 meter.

*Samengevat is de hierop betrekking zienswijze de navolgende.*

*GS verzoeken om artikel 6.2.2. onder c aan te passen in die zin, dat daaruit blijkt dat slechts een bedrijfsgebonden reclamemast mogelijk is, tot een hoogte van 20 meter.*

### **Onze reactie**

Zoals door GS terecht geconstateerd wordt met de reclamemast zoals aangegeven in artikel 6.2.2. onder c, uitsluitend de mogelijkheid beoogd voor een mast ten dienste van de ter plaatse te realiseren horecagelegenheid. Teneinde ieder ander mogelijk gebruik anders dan ten behoeve van het zich hier te vestigen horecabedrijf uit te sluiten, stellen wij voor aan artikel 6.2. 2 onder c, achter het woord reclamemast, toe te voegen de woorden "ten behoeve van het ter plaatse te vestigen horecabedrijf".

Vanwege de ligging van de toekomstige horecavestiging alsmede vanwege de maximaal reeds toegestane hoogte van de bebouwing zijnde 20 meter, kan evenwel niet worden ingestemd met de limitering van de hoogte van de reclamemast van 20 meter.

De voor "Horeca" bestemde gronden liggen ten noorden van de toekomstige ontsluiting van Leeuwarden op de Wâldwei (knooppunt Werpsterhoek). Het toekomstig talud van de Wâldwei ter plekke ligt op een hoogte van ca. 15 meter boven het maaiveld ten opzichte van de toekomstige horecavestiging.

Om zichtbaar te zijn vanaf het talud van de Wâldwei zal de reclamemast minimaal 20 meter dienen te bedragen. Tevens geldt dat, daar de hoogte van de bebouwing binnen de bestemming "Horeca" bij recht 20 meter mag bedragen, de reclamemast, teneinde zich hiervan te onderscheiden, meer dan voornoemde 20 meter dient te bedragen.

Het is om voornoemde reden dat wij van mening zijn dat de hoogte van de aan het horecabedrijf verbonden reclamemast 25 meter dient te bedragen.

Wij adviseren u deels tegemoet te komen aan deze zienswijze.

### **Voorstel:**

Deels tegemoetkomen aan de zienswijze en voor het overige daaraan niet tegemoet komen.

Naar aanleiding hiervan het bestemmingsplan te wijzigen als volgt:

### **Regels**

#### **Artikel 6: Horeca**

Toevoegen aan lid 6.2.2. onder c achter het woord "reclamemast" de woorden: "ten behoeve van het ter plaatse te vestigen horecabedrijf".

