

Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Leeuwarden - Verplaatsing Aldi van Stinzenflora naar De Centrale” in Leeuwarden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

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

Zienswijze 1: een omwonende

- a. Gemeentelijke beleid. In de plantoelichting wordt slechts met twee zinnen verwezen naar het beleidskader Retail Leeuwarden en opgemerkt dat de raad een toezegging heeft gedaan. Deze toezegging is gedaan in 2019 en bevat behalve de opmerking dat er geen "dringende redenen meer lijken te zijn waarom vestiging van een supermarkt onder gelijke condities op de Centrale niet mogelijk is" geen motivering gebaseerd op ruimtelijk relevante aspecten. Een dergelijke toezegging laat onverlet dat planologische medewerking uitsluitend mogelijk is indien dit ook ruimtelijk aanvaardbaar is. Mocht dat niet zo zijn, dan dient afgezien te worden van planologische medewerking en zou de verzoeker aanspraak kunnen maken op schadevergoeding wegens niet nakomen van de toezegging. Met het vaststellen van het beleidskader is opnieuw bepaald dat het gemeentelijk beleid inhoudt dat De Centrale is bestemd voor volumineus aanbod en verdere brancheverruiming onwenselijk is. In de noot wordt daarbij terecht opgemerkt dat de toezegging niet in de lijn van het beleid is. Nu dit beleid is vastgesteld nadat de toezegging is gedaan, is daarmee ook de toezegging achterhaald.

Reactie:

De gemeenteraad heeft inderdaad uitgesproken dat er geen dringende redenen zijn om een supermarkt op de Centrale te weren, maar wel dat dit dient te gebeuren onder ‘gelijke condities’. Dit betekent dat er geen ruimtelijke beletselen moeten zijn om deze supermarkt op De Centrale toe te staan. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat er sprake moet zijn van een ‘planologische verplaatsing’ door elders in de stad een supermarkt juridisch weg te bestemmen. Aan deze eis wordt voldaan door de mogelijkheid van een supermarkt aan de Stinzenflora onmogelijk te maken. Verder is het plan op alle relevante ruimtelijke aspecten getoetst (zoals parkeren, ontsluiting, bodemkwaliteit, ecologie, archeologie en milieutechnisch). Blijkens deze onderzoeken wordt aan alle vereisten voldaan, zodat er gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.

Verder heeft de bestemmingsplanherziening slechts betrekking op een klein deel van het brutovloeroppervlak van De Centrale, te weten een brutovloeroppervlak van 1.850 m² bestemd voor winkelverkoopvloeroppervlakte en voor magazijn ten behoeve van deze supermarkt. Alleen de gebruiksfunctie van dit gedeelte van het complex wordt door de nakoming van de gedane toezegging door de gemeenteraad, anders ingevuld dan in algemene zin is voorzien in die beleidsnota en in het geldende bestemmingsplan.

Het vaststellen van (algemeen) beleid doet in beginsel geen afbreuk aan (concrete) toezeggingen die voordien zijn gedaan, zeker niet nu uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de vestiging van een te verplaatsen supermarkt op De Centrale volledig is te rechtvaardigen. Voor dit detailhandelsgebruik is een omvangrijk winkelvloeroppervlak benodigd, waarvoor De Centrale een geschikte winkelruimte beschikbaar heeft met de benodigde extra parkeerplaatsen en ruime mogelijkheden voor bevoorrading. Deze planologische verplaatsing leidt niet tot betekenende omzetsderving voor winkeliers in de Binnenstad of in andere winkelgebieden en evenmin tot leegstand in de dagelijkse sector danwel tot een aantasting van de winkelstructuur, het vestigingsklimaat, het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Het is onduidelijk op grond waarvan de zienswijze-indiener in aanmerking zou kunnen komen voor schadevergoeding. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

- b. Parkeeroverlast. In de plantoelichting wordt gesteld dat ten opzichte van het planologisch toegestane gebruik geen toename zal zijn van de parkeerbehoefte. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014 en is de BVO vermenigvuldigd met de norm voor de bij recht toegestane detailhandel en het beoogde gebruik. Deze berekening klopt echter niet. Bij recht is ter plaatse inderdaad bruin- en witgoedzaken mogelijk, maar deze vorm van detailhandel is volgens het vigerende bestemmingsplan perifere detailhandel III en ten aanzien van die vorm van detailhandel is in de planvoorschriften voorgeschreven dat tot strijdig gebruik wordt gerekend een BVO van meer dan 1.500 m². Met andere woorden een bruin- en witgoedzaak mag maximaal 1.500 m² bedragen zodat de parkeerbehoefte van die winkel maximaal 122 parkeerplaatsen bedraagt (1.500 x 8,1). Voorts is ten aanzien van de beoogde winkel gerekend met de verkeerde norm. Een Aldi hoort tot de categorie discounters en voor discounters geldt een parkeernorm van 7,5 zodat de parkeerbehoefte van de Aldi 139 parkeerplaatsen bedraagt (1.850 x 7,5). De parkeerbehoefte neemt dus toe met 17 parkeerplaatsen en daar is bij de planontwikkeling ten onrechte geen rekening mee gehouden.

Reactie:

Om een beeld te krijgen van de toename van de parkeerdruk is een vergelijking gemaakt tussen de parkdruk voor een supermarkt en de parkeerdruk voor een ter plekke toegestane functie; een bruin- en witgoedzaak. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - De Centrale e.o." geldt geen maximum brutovloeroppervlak voor bruin- en witgoeddetailhandel van 1.500 m² per winkelvestiging, zoals de zienswijze-indiener beweert. Deze beperking geldt alleen voor de verkoop van restpartijen. Dit betekent dat voor het toegelaten detailhandelsgebruik voor dit perceel wel degelijk het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden vastgesteld op 150.

Het klopt wel dat in het bestemmingsplan niet de juiste parkeernorm is gehanteerd. In het bestemmingsplan is een parkeernorm van 6,4 parkeerplaatsen per 100 m² gehanteerd voor een fullservice supermarkt. Aangezien er sprake is van een discounter moet de norm van 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² worden gehanteerd. Dit betekent dat er 139 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de supermarkt. Dit is nog steeds geringer dan de 150 parkeerplaatsen die nodig zijn voor een bruin- en witgoeddetailhandel. De verplaatsing van de supermarkt naar De Centrale zorgt derhalve voor een afname van de parkeerdruk bij een vergelijking met een bruin- en witgoeddetailhandel. Daar komt ook nog bij dat voor de uitbreiding van De Centrale 780 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd boven het reeds ruim bemeten parkeergebied op dit winkelpark. Er wordt derhalve goed voorzien in het parkeren.

Het bestemmingsplan zal wel worden aangepast door in de toelichting de parkeernorm van 7,5 parkeerplaats per 100 m² voor discounters te hanteren.

- c. Verkeersoverlast. Bij het parkeeronderzoek is geen rekening gehouden met de gevolgen van het bevoorradingsverkeer van de Aldi. De bevoorrading zal via de "achterkant" van de winkel verlopen en daarvoor zal een nieuwe in- en uitrit worden aangelegd die de toegang tot het perceel van cliënt zal belemmeren. De effecten van dit bevoorradingsverkeer en de aanleg van deze inrit is in het geheel niet onderzocht. Althans dat blijkt niet uit de plantoelichting. De bevoorrading is een onlosmakelijk gevolg van dit bestemmingsplan en zou daarom wel moeten worden onderzocht. Zonder dat onderzoek is het plan dan ook onzorgvuldig voorbereid en ook om die reden wordt verzocht van vaststelling af te zien.

Reactie:

Voor onder meer de bevoorrading van de Aldi-supermarkt is een separate bevoorradingsweg beschikbaar. Hiermee heeft het vrachtwagenverkeer een directe afzonderlijke toegang vanaf de Kanaalweg. Uit de bevoorradingsstaat blijkt dat de Aldi-vestiging circa 3 keer per dag door middel van vrachtauto's wordt bevoorraadt. De aard en omvang van het bevoorradingsverkeer hebben derhalve niet of nauwelijks invloed op de bereikbaarheid van het perceel van de zienswijze-indiener. Het wegprofiel van deze bevoorradingsweg heeft op het smalste deel, ter hoogte van de gronden van de zienswijze-indiener, een breedte van 4.85 meter. Via de westelijke ontsluiting van het winkelpark zullen de vrachtauto's het winkelgebied verlaten. Deze routing zal bij de ingebruikneming van de uitbreiding van De Centrale worden aangegeven. Het betreft hier een bestaande ontsluitingsweg die qua breedte niet wordt ingeperkt. Er zal dus niet, zoals de zienswijze-indiener beweert, een nieuwe in-/uitrit worden aangelegd. In beginsel kan een personenauto een vrachtauto ter plaatse passeren.

Om te voorkomen dat de zienswijze-indiener beperkt wordt in het gebruik van deze ontsluitingsweg, is voorgesteld om ter plekke een verkeerslicht te plaatsen. Op het moment dat de zienswijze-indiener gebruik wil maken van deze in-/uitrit, dan kan hij het verkeerslicht voor het bevoorradingsverkeer 'op rood' zetten. De zienswijze-indiener kan zich echter niet vinden in deze oplossing.

Tenslotte is het relevant, dat deze ontsluitingsweg onderdeel uitmaakt van de in 2020 verleende omgevingsvergunning voor de uitbreiding van De Centrale (zie bijlagen 1 en 2). Op dit onderdeel is geen bezwaarschrift ingediend. De ontsluiting van het perceel van de zienswijze-indiener die op deze bevoorradingsweg uitkomt, is hiermee juridisch onherroepelijk.

De conclusie is dat de wijze van bevoorrading en de frequentie daarvan noch het wegprofiel van deze bevoorradingsweg redelijkerwijs zullen leiden tot inperking van de bereikbaarheid en de ontsluiting van de aanliggende gronden van de zienswijze-indiener.

- d. Brandveiligheid. In de plantoelichting is een paragraaf opgenomen met betrekking tot de (brand)veiligheid. In het advies van de brandweer wordt geadviseerd om op basis van de aangedragen aspecten na te gaan of dit plan wel een verantwoorde keuze is. Met het letterlijk overnemen van dit advies wordt die keuze niet verantwoord. In het advies van de brandweer wordt tevens geadviseerd in het kader van de brandveiligheid te borgen dat de brandweer het pand op 10 meter van de hoofdingang kan bereiken. Dit is niet in het plan geborgd en daarmee is ook de brandveiligheid niet geborgd.

Reactie:

In het bestemmingsplan is uitvoerig aandacht gegeven aan het aspect externe veiligheid. Daarbij is ook overleg met en advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Fryslân. Deze instantie heeft via de Brandweer Fryslân bij brief van 3 augustus 2023 gereageerd. Die brief is ook opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan. Op basis daarvan zijn de risicovolle bronnen in de omgeving geïnventariseerd. Volgens de risicokaart bevindt zich direct ten zuiden van De Centrale een hogedruk-aardgasleiding. Het advies van de brandweer terzake is verwerkt in de desbetreffende paragraaf inclusief de verantwoording van het groepsrisico. In paragraaf 5.3.5.3 is de conclusie getrokken dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het beoogde plan. In de aanvraag van de gebruiksvergunning is de opstelplaats voor de brandweer op een afstand van 10 meter van de hoofdingang op de inrichtingstekening aangeduid en derhalve genoegzaam geborgd.

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de procedure nogmaals ter beoordeling voorgelegd aan de Brandweer Fryslân. De brandweer kan zich vinden in het ontwerpbestemmingsplan; de brandweer heeft aangegeven geen zienswijze in te dienen tegen dit plan.

Resumerend:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er geen aanleiding om goedkeuring aan het plan te onthouden. Het bestemmingsplan zal wel worden aangepast door in de toelichting de parkeernorm van 7,5 parkeerplaats per 100 m² voor discounters te hanteren.