

Beleidskader Retail 2022

Beantwoording technische vragen n.a.v. informerende raadsbijeenkomst 28-9-2022.

Op blz. 1 t/m 5 staan de verzamelde vragen van de fracties en de antwoorden. Vanaf blz. 6 staan de antwoorden op de vragen van de fractie van de VVD.

Verzamelde vragen van de fracties

- 1. Vraag:** Kan de Raad beschikking krijgen over de Dienstenrichtlijnscaan waar dhr. Eilering aan refereert en welke rol heeft dit document in de besluitvorming? Past de brancheringsregeling Gemeente Leeuwarden binnen het toetsingskader Europese Dienstenrichtlijn? Zo ja, kunt u dit nader toelichten? In hoeverre wordt de raad voldoende instaat gesteld om redelijkerwijs te beoordelen of een beperking (i.c. brancheringsregeling) geschikt is om het daarmee beoogde doel te bereiken?

Reactie: De Dienstenrichtlijnscaan "Gemeente Leeuwarden Retailvisie Onderbouwing Dienstenrichtlijn 15 juni 2022", is als bijlage toegevoegd bij deze beantwoording. Volgens de Europese Dienstenrichtlijn mag de gemeente geen vestigingsbeperkingen opleggen aan diensten (waaronder detailhandel), tenzij de noodzakelijkheid (dwingende reden van algemeen belang) en evenredigheid (onder meer dan de vestigingsbeperking geschikt is, dat wil zeggen draagt bij aan het algemeen doel) onderbouwd kan worden. Ook dient er sprake te zijn van "coherent en systematisch beleid waarbij de maatregel bijdraagt aan het doel". De separaat opgestelde Dienstenrichtlijnscaan is door een deskundige opgesteld (Bureau Stedelijke Planning). De conclusie van de Dienstenrichtlijnscaan voor het Beleidskader Retail luidt dat opgenomen vestigingsbeperkingen onderbouwd kunnen worden. Op bedrijventerrein wordt alleen perifere detailhandel mogelijk gemaakt, en is reguliere detailhandel (zoals supermarkten) niet toegestaan. Dit omdat er geen behoefte is aan toevoeging van winkelmeters en met het oog op tegengaan van leegstand, het behoud van de leefbaarheid in de woonwijken en dorpen (waar de supermarkt de drager vormt voor de voorzieningen) en het tegengaan van onnodige, extra verkeersbewegingen (dagelijkse voorzieningen nabij de woning voorkomt onnodige verkeersbewegingen). Omdat dit door een deskundige is gebeurd, vertrouwen wij op de juistheid daarvan. Voor de houdbaarheid van het beleid (Beleidskader Retail) moet bij de vaststelling duidelijk zijn dat de Dienstenrichtlijnscaan is uitgevoerd. Deze moet dus wel als bijlage bij de stukken zitten en door u (de Raad) worden gecontroleerd (vergewisplicht). Uit het besluit van de Raad moet blijken dat de Raad de dienstenrichtlijn heeft betrokken bij de vaststelling van het beleid en dat hierin geen evidente fouten staan (discrepancie tussen de inhoud van het stuk en de conclusies die getrokken worden) of dingen zijn vergeten. De Dienstenrichtlijnscaan wordt niet vastgesteld door de Raad.

- 2. Vraag:** Welke vormen van detailhandel zijn op basis van de Retailvisie toegestaan als de Bristol vertrekt van De Centrale? Kan bij vertrek zich weer een kledingwinkel vestigen op De Centrale?

Reactie: De Retailvisie dient als toetsingskader voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of voor afwijkingsbesluiten die afwijken van de huidige bestemmingsplannen. Bestaande planologische rechten worden met de vaststelling van de Retailvisie niet wegbestemd.

In bijlage 1 van deze beantwoording wordt nader toegelicht welke functies het bestemmingsplan op De Centrale toestaat. Hoofdzakelijk zijn grootschalige perifere detailhandelsvestigingen (PDV) toegestaan die gelet op de aard van de goederen (bijv. meubels, keukens en bouwmaterialen) of de omvang van de winkels (bijv. sport- en elektronicawinkels) niet geschikt zijn voor binnenstadlocaties.

Op De Centrale zijn echter ook een beperkt aantal kleinere reguliere detailhandelsvestigingen zoals een Blokker, Action en Bristol gevestigd. Als deze winkels verhuizen dan kunnen nieuwe winkels zich op De Centrale vestigen, indien het winkelconcept en de omvang in overeenstemming is met de bestemmingsplanregels. Bij een eventueel vertrek van bijvoorbeeld de Bristol is de vestiging van een nieuwe kledingwinkel niet toegestaan op grond van de huidige bestemmingsplanregels. De huidige bestemmingsplanregels staan immers alleen perifere detailhandelsvestigingen (PDV) toe (zie bijlage 1 van deze beantwoording).

De Retailvisie wordt als toetsingskader gebruikt indien een nieuwe winkel zich in strijd met het bestemmingsplan wil vestigen op De Centrale (bijv. een nieuwe kledingwinkel). In de Retailvisie is De Centrale aangewezen als een GDV/PDV cluster (zie bijlage 1 op pagina 41 van de Retailvisie voor de begripsbepalingen van PDV en GDV). Op pagina 14 van de Retailvisie is de gewenste branchering voor De Centrale als volgt toegelicht:

Op 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 houdt in dat reguliere detailhandelsvestigingen zoals kledingswinkels zich niet op De Centrale kunnen vestigen, tenzij de winkelvloeroppervlak groter is dan 1.500 m².

3. Vraag: *is de vestiging van een Kruidvat in het WTC cluster in overeenstemming met de Retailvisie?*

Reactie: De Retailvisie dient als toetsingskader voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of voor afwijkingsbesluiten die afwijken van de huidige bestemmingsplannen. Bestaande planologische rechten worden met de vaststelling van de Retailvisie niet wegbestemd.

Het huidige bestemmingsplan staat voornamelijk grootschalige Leisure en Horeca toe in het WTC cluster. Het bestemmingsplan staat verder een aantal vormen van detailhandel beperkt toe. In het cluster zijn o.a. twee supermarkten met een gezamenlijke maximale oppervlakte van ca. 5.400 m² toegestaan. Ook is ca. 1.500 m² zgn. overige niet dagelijkse detailhandel toegestaan. Overige niet dagelijkse detailhandel is gedefinieerd als “detailhandel uitsluitend ten behoeve van levensmiddelen of persoonlijke verzorging, niet zijnde supermarkten”. Kruidvat voldoet aan deze definitie van overige dagelijkse detailhandel (verkoop van persoonlijke verzorging artikel). Tot slot is ca. 4.000 m² aan ‘niet dagelijkse detailhandel’ in sport & spel artikelen en restpartijen toegestaan. Het gaat dus om een zeer specifieke vorm van detailhandel die complementair is aan de hoofdfunctie van het cluster. Om concurrentie met de binnenstad te voorkomen moeten deze winkelvestigingen in niet dagelijkse detailhandel een vloeroppervlak hebben van minimaal 984 m².

Voor een volledig overzicht van de functies die op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan in het WTC cluster, zie bijlage 2 van dit document.

De Retailvisie wordt als toetsingskader gebruikt als wij een verzoek ontvangen om de huidige bestemmingsplanregels t.a.v. detailhandel in het WTC cluster te verruimen. Gelet op de gewenste

branchering van het WTC cluster voor grootschalig Leisure en volumineuze horeca zoals beschreven op pagina 14 en 15 van de Retailvisie is een verruiming van de huidige vestigingsmogelijkheden voor detailhandel niet evident.

4. **Vraag:** *In de contextanalyse op pagina 16 staat dat Aldi/Jumbo/Action met het te verplaatsen voetbalstadion samen gaan, wat wordt hiermee bedoeld?*

Reactie: Op pagina 16 staat opgenomen: “Bij het huidige Cambuurstadion in Leeuwarden Oud Oost is ca. 11.000 m² wvo aan retail gevestigd. Een deel van de retailers, waaronder Jumbo, Aldi en Action, zijn geïntegreerd met het te verplaatsen voetbalstadion. Met de verplaatsing van dit stadion behoort (grootschalige) herontwikkeling van het gebied en van de retailers tot de mogelijkheden. Hiermee wordt bedoeld dat op het huidige Cambuurplein de Jumbo, Aldi en Action in het gebouw van het huidige stadion zitten. Omdat het stadion gaat verplaatsen, kan het Cambuurplein herontwikkeld worden en zijn er nieuwe mogelijkheden (ter plaatse) voor deze drie partijen.

5. **Vraag:** *Onder welke voorwaarden is ‘blurring’ toegestaan? Wordt de verkoop van alcohol in winkels hiermee toegestaan?*

Reactie: De voorgestelde beleidslijn t.a.v. blurring wordt nader toegelicht op pagina 23 en 24 van de Retailvisie.

De voorgestelde gemeentelijke beleidslijn rondom blurring is als volgt:

Binnen de reguliere structuur van centrumgebieden van Leeuwarden (binnenstad), centrum Stiens en centrum Grou (en niet zijnde ondersteunende boodschappenclusters en PDV-/GDV-locaties) kan in blurring worden voorzien. Binnen de ondersteunende clusters en de dorpen zonder centrumgebied is blurring alleen mogelijk als deze een versterking van de dagelijkse verzorging van het dorp of de wijk betekent.

Blurring wordt toegestaan onder voorwaarde dat er aan de wettelijke mogelijkheden wordt vastgehouden. Dit betekent dat er in winkels en andere niet-horecabedrijven geen alcoholische dranken geschonken mogen worden (in verband met Drank- en Horecawetgeving). Voor zover bijdragend aan versterking van het cluster c.q. de structuur dient in de reguliere centrumgebieden de houding ten aanzien van blurring positief te zijn.

Ten aanzien van brancheervaging op De Centrale of andere perifere clusters met volumineus aanbod of op verspreide locaties geldt echter dat blurring dient te worden tegengegaan. Op deze locaties is alleen detailhandel in volumineuze branches toegestaan. Voorkomen moet worden dat deze winkelgebieden die bedoeld zijn voor volumineuze detailhandel verkleuren naar reguliere retailgebieden / verblijfsgebieden. Alleen in ondergeschikte vorm is de verkoop van niet-volumineuze artikelen aanvaardbaar, dit kan ook in de vorm van ondergeschikte horeca.

De verkoop van alcoholische dranken in winkels is dus niet toegestaan.

6. **Vraag:** *Op pagina 14 van de Retailvisie staat dat een tweede supermarkt zich onder stringente voorwaarden mag vestigen op De Centrale. Wat houden deze stringente voorwaarden in?*

Reactie: Deze stringente voorwaarden worden in de voetnoot op pagina 14 van de Retailvisie als volgt toegelicht:

Onder stringente voorwaarden kan de gemeente een uitzondering maken voor een tweede supermarkt (naast de Aldi) op De Centrale. De belangrijkste voorwaarde is dat het een te verplaatsen solitaire supermarkt betreft (geen onderdeel van een regulier winkelgebied) en op de achter te laten supermarktlocatie detailhandel planologisch wordt wegbestemd (en dus geen detailhandel meer mogelijk is) en herbestemd voor een aantrekkelijke herinvulling. Uiteraard gelden de vigerende bestemmingsplanregels op De Centrale, zoals het minimum metrage van 1.200 m². Onder deze voorwaarden is er hooguit een beperkte toename van het aantal supermarktmeters in Leeuwarden, wordt een solitaire supermarktlocatie verlaten voor een winkelgebied, is per saldo sprake van structuurversterking en vindt er geen onevenredige aantasting van de bestaande verzorgingsstructuur plaats.

- 7. Vraag:** *Klopt het dat het initiatief voor vestiging van een Lidl aan de Elzenstraat niet meer mogelijk is dit Beleidskader?*

Reactie: Op pagina 17 is in voetnoot 3 aangegeven dat deze specifieke ontwikkeling mogelijk is op basis van oude afspraken. Dit is een ontwikkeling waaraan al medewerking is toegezegd en dient te worden beschouwd als ware het een bestaande situatie ten tijde van het opstellen van dit Beleidskader. Met het vaststellen van dit Beleidskader ontstaat geen belemmering voor dit specifieke geval.

- 8. Vraag:** *De Poiesz vraagt om toegevoegd te worden als cluster in de Wilgenstraat samen met de bloemenboutiek en de snackbar. Kan dit via maatwerk of met een voetnoot in de visie, of waarom kan dit niet?*

Reactie: De visie op de retailstructuur is toegelicht op pagina 13 en 14 in het Beleidskader Retail. Er is gekozen om een hoofdstructuur van clusters te onderscheiden voor alleen de grootste en belangrijkste concentraties van retailfuncties, waar ook verdere ontwikkeling en concentratie met nieuwe retail plaats mag vinden. De Wilgenstraat is vanwege haar omvang, net als een aantal andere clusters van retailfuncties of solitaire vestigingen, niet als cluster in de hoofdstructuur te classificeren en is daarom niet apart vermeld. Voor de gewenste ontwikkeling van de Poiesz aan de Wilgenstraat hoeft dit gebied niet te zijn opgenomen in de hoofdstructuur of als aparte voetnoot. Op pagina 15 staat dat buiten de structuur “de ontwikkelmogelijkheden beperkt zijn”. Dat wordt dus niet op slot gezet. Op pagina 18 staat “Voor supermarktorganisaties is het belangrijk dat zij kunnen meebewegen met de consument. Modernisering en/of optimalisatie, zonder dat er sprake is van een functiesprong, kan worden gefaciliteerd in de gemeente Leeuwarden. Deze zin geldt ook voor de locatie Wilgenstraat, zonder dat de deze Poiesz apart vermeldt hoeft te worden. Wel moet voldaan worden aan de ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking voor de uitbreiding van vierkante meters, naast andere ruimtelijke aspecten die niet via het Beleidskader Retail getoetst worden.

- 9. Vraag:** *In het ingezonden stuk van de Poiesz BV t.a.v. de vestiging Wilgenstraat staat dat de spelregels voor deze onderneming ‘tussentijds’ door de gemeente worden gewijzigd met het voorgestelde kader, waardoor de huidige vestiging niet langer op de huidige locatie zou kunnen blijven bestaan na vaststelling van dit kader/retailvisie. In hoeverre klopt deze zienswijze? Onder welke voorwaarden kan een onderneming zoals de Poiesz Wilgenstraat nog gevestigd zijn op de huidige locatie binnen dit kader/retailvisie?*

Reactie: De Retailvisie dient als toetsingskader voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of voor afwijkingsbesluiten die afwijken van de huidige bestemmingsplannen. Bestaande planologische rechten worden met de vaststelling van de Retailvisie niet wegbestemd, de Poiesz kan dus blijven bestaan aan de Wilgenstraat. Zie verder antwoord 8.

10. Vraag: Uit de stukken blijkt nergens dat de huidige supermarkt Poiesz meegenomen wordt in de ontwikkelingsfase en ontwikkelgebied. De supermarkt is namelijk heel erg belangrijk voor deze wijk. De ambtelijke dienst geeft mondeling aan dat de supermarkt wel degelijk de mogelijkheid heeft tot uitbreiding van de vierkante meters. Hoe komt het dat de supermarkt niet wordt genoemd en kan dit alsnog worden opgenomen in de Retailvisie?

Reactie: zie antwoord 8.

11. Toekomstbestendigheid. In de disclaimer van het ontwerp Retailvisie staat aangegeven dat retailontwikkelingen en data na 2020 niet zijn meegenomen bij de totstandkoming van dit kader/visiestuk. Welke gevolgen heeft dit voor de gehele inhoud van het kader/retailvisie; kunnen wij nog voldoende uitgaan van de voorgestelde data en conclusies die in het Beleidskader worden getrokken?

Reactie: Per abuis is deze disclaimer na de titelpagina niet aangepast. Het klopt dat we in 2020 zijn begonnen met het opstellen van de Retailvisie. Echter zijn in juni 2022 alle onderliggende data van de berekeningen (o.a. Locatus, bevolkingsgroei) aangepast naar de meest recente situatie en daarmee actueel.

12. Vraag: *Er wordt gesproken over actief terug dringen van het overschot. Dat doormiddel van het wijzigen van de bestemming dmv een sterfhuiskonstructie en wanneer er na 2 twee jaar leegstand nog steeds geen detailhandel is gevestigd. Als we die laatste nu zouden toepassen hoeveel m2 detailhandel oppervlak zou dan komen te vervallen?*

Reactie: Het ontwerp bestemmingsplan Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren (schrappnota) voorziet in het schrappen van ca. 138.500 m2 aan onbenutte plancapaciteit detailhandel. Het bestemmingsplan bevindt nog in de ontwerpfase en moet nog ter vaststelling aan de Raad aangeboden worden. Het doel van deze schrapactie is om nieuwvestiging van detailhandel - conform de Retailvisie - te concentreren in kernwinkelgebieden. Concentratie voorkomt leegstand in de bestaande kernwinkelgebieden.

Er is sprake van onbenutte plancapaciteit als in een pand geen winkel is gevestigd terwijl het bestemmingsplan detailhandel wel toestaat. Let wel, het hoeft hier niet te gaan om leegstand. Het gaat vrijwel altijd om pand met een ruime bestemming die o.a. wonen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel toestaat. In verreweg de meeste gevallen is er geen sprake van (winkel)leegstand maar wordt een pand als kantoor of woning gebruikt. Dit betekent dat de geboden plancapaciteit voor detailhandel niet wordt benut. De onbenutte plancapaciteit detailhandel wordt geschrapt als zo'n pand niet in een kernwinkelgebied is gesitueerd (binnenstad, wijkwinkelcentra, Schrans, dorpscentra Stiens en Grou).

Het schrappen van onbenutte plancapaciteit is verder van belang omdat plancapaciteit die niet benut wordt de ontwikkelingsmogelijkheden in uitlegebieden zoals Middelsee belemmert. Als je nieuwe planologische ruimte schept voor functies moet je hiervan de behoefte aantonen. In het aantonen van deze behoefte (zgn. ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking) moet je alle plancapaciteit in de stad in ogenschouw nemen. Ook als deze plancapaciteit niet benut wordt en het

zeer onwaarschijnlijk is dat deze plancapaciteit ook benut gaat worden. Het is van belang om ontwikkelingsruimte voor detailhandel te scheppen in nieuwe uitleggebieden. Een goed voorzieningenniveau draagt immers bij aan de leefbaarheid van een woonwijk. Een wijkwinkelcentra in een nieuwe woonwijk voorkomt ook dat bewoners geen verkeersbewegingen (met de auto) hoeven te maken naar verderop gelegen winkelgebieden in de stad.

- 13. Vraag:** Zit het concept darkstores in de retailvisie?, zo nee waarom is dat niet meegenomen? Er is veel over te doen. Als we toch de retail breder nemen in de vier blokjes (blz 7 Beleidskader Retail 2022), had die daar dan ook niet bij gepast?

Darkstores worden niet apart benoemd in het Beleidskader Retail 2022. Darkstores vallen vooralsnog onder de noemer detailhandel en worden als zodanig regulier in het bestemmingsplan beoordeeld.

Flitsbezorging vanuit magazijn mag bij recht in de bestemming detailhandel. Als zodanig wordt een darkstore ook beoordeeld. Hierop is op voorhand geen afwijkende grondslag van toepassing. Eén en ander conform de dienstenrichtlijn (EU), waarbij (vrij vertaald) “geen partijen mogen worden uitgesloten, tenzij ... “

Darkstores hadden niet als apart blokje gepast. Daarbij is het ook nog niet zeker in welke richting darkstores zich ontwikkelen, al dan niet binnen Retail. Wij volgen hierbij de jurisprudentie, die nog volop in ontwikkeling is.

Vragen VVD Leeuwarden – retailvisie

1. *Waarom dient blurring op de centrale of andere perifere clusters te worden tegen gegaan (pg 24)? Wat is hier de onderbouwing hiervan?*

Reactie: Door blurring kan een bedrijfsactiviteit in strijd met de daarop rustende bestemming geruisloos van kleur veranderen. Bijvoorbeeld van kapperszaak naar café. Dat is onwenselijk. Niet alleen omdat dit formeel in strijd is met het bestemmingplan, maar ook omdat het materieel een hele andere impact heeft op het omringende woon- leef- en ondernemersklimaat, waardoor deze belangen niet langer geborgd worden door het bestemmingsplan.

2. *Wat is het risico als we Wilgenstraat wel openen als een profiel of een cluster in de retailvisie?*

Reactie: Het risico zit hem hierin we dit gebied dan ook openstellen als concentratiegebied voor nieuwe Retail. We creëren daarmee een nieuw zwaartepunt met alle bijbehorende ruimtelijke gevolgen. Daarmee werken we elders in de gemeente leegstand, verloedering en de aantasting van een goed woon- leef en ondernemers klimaat in de hand. Dat is juist wat we proberen tegen te gaan. Deze “dringende reden van algemeen belang” dwingt om in te grijpen. Deze belangen zijn bij de behandeling van dienstenrichtlijn onderzocht. Deze bevindingen volgen uit het koopstroomonderzoek en de bijbehorende aanvullende onderzoeken. Dit zijn langjarige onderzoeken die een duidelijk beeld laten zien hoe de Retail zich in Leeuwarden ontwikkelt. Dat beeld rechtvaardigt de conclusie dat we niet alle gebieden kunnen openstellen voor alle Retail functies.

3. *Wat is het risico als de bestaande brancheringsbeperkingen worden geschrapt ten aanzien het "Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik?*
 Reactie: Het risico is dat we dan afbreuk doen "de dringende reden van algemeen belang", die bij de behandeling van dienstenrichtlijn is onderzocht en die ons dwing om juist wel regulerend op te treden. Die dringende reden heeft te maken met het voorkómen van leegstand, verloedering en de aantasting van een gezond woon- leef en ondernemersklimaat. Dit volgt uit het koopstroomonderzoek en de bijbehorende aanvullende onderzoeken.
4. *Geldt er een sterfhuisconstructie voor de clusters die niet vermeld zijn?*
 Reactie: Nee, de functie en het karakter van zo'n cluster blijft ongewijzigd en kan zich ook normaal blijven ontwikkelen gericht op bijvoorbeeld modernisering. Er zal alleen geen sprake zijn van het toevoegen van nieuwe retailfuncties zoals beoogd voor de concentratiegebieden.
5. *Wat is de definitie van volumineus aanbod?*
 Reactie: In Bijlage 1 worden verschillende begrippen toegelicht. Bij de definitie van Perifere detailhandel wordt volumieuze detailhandel aangehaald. De definitie heeft betrekking op de aard van de aangeboden goederen. Onder volumieuze goederen wordt verstaan goederen die per eenheid een groot vloer- en/of grondoppervlak nodig hebben, zoals meubelen, auto's, keukens, badkamers, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in een traditioneel winkelgebied. Supermarkten worden niet geschaard onder volumieuze detailhandel.
6. *Wat is de onderbouwing waarom een groot warenhuis niet gewenst is in Stiens?*
 Reactie: Reactie: Op pagina 16 in Figuur 3 is de hiërarchie van de reguliere clusters weergegeven met de binnenstad aan de top. Het voorbeeld dat een groot modewarenhuis bij voorkeur niet in het dorpscentrum van Stiens belandt heeft betrekking op het verschil in verzorgingsniveau. Een groot modewarenhuis heeft een bovenlokale of regionale functie en past daarom het best in de binnenstad van Leeuwarden. Een kleine of middelgrote modezaak meer passend binnen de lokale verzorgingsfunctie van een dorpscentrum als Stiens is uiteraard wel mogelijk.
7. *Ten aanzien van de Centrale: Als de Bristol zal besluiten te vertrekken, mag er dan een soortgelijke winkel – zoals de Scapino – voor terug komen of laat de retailvisie dit niet toe?*
 Reactie: Reeds beantwoord bij vraag 2 van de verzamelde vragen van de fracties hiervoor.
8. *Ten aanzien van gebied WTC. Op pagina 15 staat: Binnen deze clusters kunnen initiatieven gehonoreerd worden en nieuwe concepten ingepast, mits ze passend zijn in de beoogde functie van het gebied, passend zijn binnen de positie die het retailgebied in de structuur vervult en binnen de grenzen in branchering en maatvoering voor dat cluster past. Geldt hierbij En, En, En. Moet aan alle 3 de voorwaarden worden voldaan?*
 Reactie: Ja, aan al deze drie de voorwaarden moet worden voldaan. Dit betekent dat de Retailvisie verdere verruiming niet- of nauwelijks ruimte biedt voor verruiming van de huidige bestemmingsplanregels t.a.v. detailhandel (voor een nadere toelichting zie beantwoording vraag 3 van de verzamelde vragen van de fracties hiervoor).
9. *Ten aanzien van het overaanbod; is er al een plan voor de reductie of een uitgebreidere visie op de reductie?*
 Reactie: Ja, zie beantwoording vraag 12 van de verzamelde vragen van de fracties hiervoor.

10. *Welke ruimte is er – ook gezien het overaanbod – voor ambities richting de toekomst, bijvoorbeeld bij het Spoordok?*

Reactie: De huidige beheersverordening voor Spoordok biedt momenteel planologische ruimte voor detailhandel. Hoewel het Spoordok niet in een kernwinkelgebied ligt wordt hier bewust geen onbenutte plancapaciteit geschrapt. Dit zou de toekomstige ontwikkeling van dit gebied namelijk kunnen beperken. Om ontwikkelingsruimte in een uitleggegebied zoals Middelsee te scheppen, is het van belang dat onbenutte plancapaciteit buiten de kernwinkelgebieden wordt geschrapt.

11. *Moeten er om deze ambities, zoals Spoordok, waar te maken een extra reductie plaats vinden?*

Reactie: Nee. Het huidige planologische regime voor Spoordok (de zgn. beheersverordening) biedt voldoende planologische ruimte voor detailhandel.

12. *Mag je als ondernemer volgens deze retailvisie in een willekeurige woonwijk een bakker of een slager beginnen?*

Reactie: Als een ondernemer (winkelier) zich in strijd met het bestemmingsplan op een locatie wil vestigen dan wordt de Retailvisie als toetsingskader gebruikt. In woonwijken wordt buiten de bestaande wijk- en buurtcluster het *nee, tenzij* principe gehanteerd (zie hoofdstuk 3.3 toetsingskader van de Retailvisie). De Retailvisie voorziet in concentratie van bijvoorbeeld slagers of bakkers in een buurt- of wijkcluster, omdat dit leefbaarheid van een woongebied ten goede komt. De wijk- en buurtclusters zijn meer dan enkel boodschappencentra. Met name op plekken waar veel ouderen wonen, heeft het ook een sociale ontmoetingsfunctie. Concentratie kan bijdragen aan een gezond en vitaal buurt- of wijkcluster, omdat winkels elkaar versterken. Door te clusteren ontstaat onder ander combinatiebezoek. Clustering voorkomt bovendien onnodige vervoersbewegingen (met de auto) en komt daarmee het stedelijk milieu ten goede.

13. *Vind er op dit moment ook een lobby plaats voor grootschalige initiatieven om dit naar Leeuwarden te halen, ter compensatie van het overaanbod?*

Reactie: Er is sprake van overaanbod plancapaciteit aan Retailmeters in Leeuwarden. Bij het toevoegen (of aantrekken van nieuw) van retail zal het overaanbod aan retailmeters toenemen en dat is geen gewenste ontwikkeling.

14. *Wat is de definitie van complementair aan de binnenstad?*

Reactie: Op blz 33 is het Profiel De Centrale beschreven. De Centrale functioneert als geheel als cluster complementair aan de binnenstad. Redenen voor de vestiging van functies hier is de behoefte aan een groter metrage dan voorhanden in de historische binnenstad en biedt daarmee een vestigingsmogelijkheid aanvullend op de binnenstad. Dat sluit een vestiging van een zelfde keten in beide verblijfsgebieden niet persé uit, omdat zij doorgaans werken met verschillende winkelconcepten en de Centrale een deels andere doelgroep bedient dan de binnenstad. Het kan zo zijn dat er een kleiner concept van een keten gevestigd is in de binnenstad en een groter concept op de Centrale.

15. *Zijn een action, blokker, casa of een Bristol – bij de centrale – complementair aan de binnenstad?*

Reactie: De Retailvisie dient als toetsingskader voor het opstellen van nieuwe

bestemmingsplannen of voor afwijkingsbesluiten die afwijken van de huidige bestemmingsplannen. Bestaande functies worden met de vaststelling van de Retailvisie niet wegbestemd. Na vaststelling van de Retailvisie wordt er in de toekomst bij een initiatief van dergelijke winkels eerst afgewogen of het qua metrage is in te passen in de binnenstad. De mogelijkheden in de binnenstad zijn leidend. Mocht er geen passende ruimte voor handen zijn dan kan er gekeken worden naar de mogelijkheden op de Centrale. Het aanbod op de Centrale is daarmee complementair aan de (on)mogelijkheden van het aanbod in de historische binnenstad.

16. Er mag geen detailhandel komen bij het WTC, waarom zit hier dan nu een Kruidvat?

Reactie: Reeds beantwoord bij vraag 3 van de verzamelde vragen van de fracties hiervoor.

Bijlage 1: relevante bestemmingsplanregels ‘De Centrale en omgeving’

Begripsbepalingen

(verruimde) perifere detailhandel Centrale I:

detailhandelsvestigingen in relatie tot het thema wonen, waaronder zijn begrepen:

- kampeerartikelen met uitzondering van caravans;
- keukens en sanitair;
- bouwmaterialen en aanverwante doe-het-zelf artikelen in de vorm van een bouwmarkt;
- woninginrichtingsartikelen, zoals meubelen, vloerbedekking en woningtextiel;

(verruimde) perifere detailhandel Centrale II:

detailhandelsvestigingen waaronder worden verstaan de hoofdbanches:

- tuincentra;
- plant- en dierbenodigdheden;
- fietsen;
- auto-accessoires;

(verruimde) perifere detailhandel Centrale III:

detailhandelsvestigingen waaronder worden verstaan de hoofdbanches:

- huishoudelijke en luxe artikelen;
- sport en spel;
- speelgoed;
- hobby;
- media;
- bruin- en witgoed;
- restpartijen;

Bestemmingsregels

De voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- (verruimde) perifere detailhandel Centrale I;
- (verruimde) perifere detailhandel Centrale II;
- (verruimde) perifere detailhandel Centrale III.

en tevens voor:

- horecabedrijven categorie 1 en 3 met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van maximaal 500 m²;
- een fitnesscentrum met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- (verruimde) perifere detailhandel Centrale II en III met uitzondering van detailhandel in restpartijen, zodanig dat de bruto vloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf minder bedraagt dan 1.350 m²;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel in restpartijen (Centrale III), zodanig dat de bruto vloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf minder bedraagt dan 1.200 m² en meer dan 1.500 m².

Bijlage 2: relevante bestemmingsplanregels ‘WTC Cambuur gebiedsontwikkeling’

Onderstaande tabel biedt een overzicht van alle functies, met de daarbij behorende oppervlakte beperkingen, die op basis van het recent vastgestelde bestemmingsplan in het WTC cluster zijn toegestaan. Een lege tabel houdt in dat er geen specifieke oppervlaktebeperkingen gelden voor een functie.

Functie	Minimale oppervlakte per vestiging	Maximale oppervlakte per vestiging	Maximaal gezamenlijk oppervlak
Stadion			
Binnensporten zoals fitness			
Leisure		Max. 1.350 bioscoopstoelen	
Casino			1.700 m ²
Horecacategorie 1		247 m ²	247 m ²
Horecacategorie 2	745 m ²		3.637 m ²
Horecacategorie 3 <i>Max. 1 vestiging</i>			762 m ²
Horecacategorie 5			1.700 m ²
Maatschappelijke voorzieningen			
Dienstverlenende bedrijven en instellingen			
Supermarkten <i>Max. 2 vestigingen</i>			5.406 m ²
Niet dagelijkse detailhandel (in sport & spel en restapartijen)	947 m ²		4.026 m ²
Overige dagelijkse detailhandel, niet zijnde supermarkten			1.537 m ²

Relevante **begripsbepalingen** zijn:

horecabedrijven categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

horecabedrijven categorie 2

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

horecabedrijven categorie 3

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

horecabedrijven categorie 5

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken;

leisure

een vorm van in pandig dagrecreatie zoals: een klimhal, behendigheids- en kermisautomaten geen gokautomaten ten behoeve van kansspelen zijnde, een bioscoop, sport- en recreatievoorzieningen dan wel daarmee gelijk te stellen voorzieningen evenals voor ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen

overige dagelijkse detailhandel

detailhandel uitsluitend ten behoeve van levensmiddelen of persoonlijke verzorging, niet zijnde supermarkten

niet dagelijkse detailhandel

detailhandel uitsluitend ten behoeve van sport en spel en restpartijen