

Vastgesteld bestemmingsplan 'Leeuwarden – Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren'

Van 27 maart 2025 tot en met 8 mei 2025 ligt dit vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

Een paraplubestemmingsplan is een partiële (gedeeltelijke) herziening van één of meerdere bestemmingsplannen. In dit geval omvat de partiële herziening het gehele grondgebied van de gemeente. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Ontwikkeling

Uit onderzoek van STEC groep (voor de gebiedsontwikkeling WTC Cambuur) naar de behoefte aan onder andere detailhandel en horeca én het 'Convenant aanpak leegstand kantoren' is gebleken dat de plancapaciteit voor detailhandel, horeca en kantoren niet in overeenstemming is met de behoefte in onze gemeente. Naar aanleiding daarvan is er een inventarisatie naar onbenutte plancapaciteit uitgevoerd. Onbenutte plancapaciteit ontstaat als locaties met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel, horeca of kantoren niet als zodanig worden gebruikt (leegstand of ander gebruik). Met dit paraplubestemmingsplan wordt o.a. onbenutte plancapaciteit buiten de daarvoor vastgestelde kernwinkel-, kantoor- en horecagebieden geschrapt. Ook wordt de bestemming van vm. kantoor- en winkelpanden die zijn getransformeerd naar wonen in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik (wonen).

Het is van belang deze onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen, omdat dit nieuwe ontwikkelingen op slot kan zetten. Voor nieuwe ontwikkelingen moet een zgn. ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladderonderbouwing) worden opgesteld. Met een ladderonderbouwing dient aangetoond te worden dat er voldoende behoefte is aan de ontwikkeling. En dat er geen ongewenste leegstandseffecten optreden. Als er sprake is van veel onbenutte plancapaciteit dan kan deze behoefte niet worden aangetoond. Ook al bevindt deze onbenutte plancapaciteit zich op locaties waar het onwaarschijnlijk is dat deze nog benut gaat worden (bijvoorbeeld onbenutte plancapaciteit kantoren op locaties waar de gebouwen naar wonen zijn getransformeerd). Door onbenutte plancapaciteit weg te bestemmen, ontstaat dus planologische ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Verder wordt met deze schrapactie sturing gegeven aan de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Conform het gemeentelijk beleid ('Retailvisie' en 'Convenant aanpak leegstand kantoren') wordt de plancapaciteit sterker geconcentreerd in de kerngebieden. Dit voorkomt leegstand in deze kerngebieden. En komt daarmee ook het vestigingsklimaat van deze kerngebieden ten goede.

Voorontwerpbestemmingsplan

Eerder heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben ruim 1.000 pandeigenaren een brief ontvangen waarin zij zijn geïnformeerd over hun inspraakmogelijkheden. Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen aangepast vanwege de ingediende inspraak- en overlegreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen op het bestemmingsplan zijn in de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd aan uw voor te leggen.

Ge wijzigde vaststelling

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Leeuwarden – Partiële herziening onbenutte plancapaciteit detailhandel, horeca en kantoren' is aangepast, in de zin dat twee bestaande supermarktplaties de aanduiding 'supermarkt' hebben gekregen. Deze ontbrak abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan hadden deze locaties nog wel de aanduiding 'supermarkt'. In de vastgestelde versie krijgen deze locaties weer een aanduiding 'supermarkt'.

Inzage

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Gemeentehuis, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur) Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- via de website www.ruimtelijkeplannen.nl zoeken op plannummer NL.IMRO.0080.00006BP00-VG01 of <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> zoeken op plannummer NL.IMRO.0080.00006BP00-VG01

Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde bestemmingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 28 maart 2025 tot en met 8 mei 2025;
- als u belanghebbende bent.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.