

Vaststelling bestemmingsplan 'Stationskwartier'

Kenmerk 368278 dp

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Stationskwartier' geeft een actuele juridisch - planologische regeling voor het gebied van het treinstation Leeuwarden, het gebied rond de Lange Marktstraat en het gebied tussen de Stationsweg en de Willemskade z.z.

Het gebied tussen de Zuidersingel en het treinspoor is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Er worden namelijk enkele ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied voorzien, die nog niet geheel uitgedacht zijn.

Het bestemmingsplan 'Stationskwartier' is een actualisatie van verschillende vigerende bestemmingsplannen:

- Stationskwartier/Van Swietenstraat, vastgesteld d.d. 29 april 1992;
- Oude Veemarkt, vastgesteld d.d. 6 april 1987;
- Lange Marktstraat Noord, vastgesteld d.d. 15 februari 1999;
- Leeuwarden-Van Swietenstraat 8-10, vastgesteld d.d. 27 september 2010;
- Partiële herziening bestemmingsplannen (Horecaregeling Binnenstad), vastgesteld d.d. 12 juli 1999.

Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie en de bestaande planologische mogelijkheden. Er kan echter sprake zijn van perceelsgebonden wijzigingen ten opzichte van de hiervoor geldende bestemmingsplannen. Dit omdat de huidige bebouwing en het huidige gebruik in het plan is verwerkt en de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige regelgeving.

Een bestaande planologische mogelijkheid betreft onder andere de realisering van een kantoorstoren van 145 meter hoog aan de Lange Marktstraat. Deze toren was reeds toegestaan op grond van het bestemmingsplan Lange Marktstraat - Noord en wordt wederom in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is vanaf 11 augustus 2011 gedurende een termijn van 6 weken, onderwerp geweest van overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierbij voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van vier overlegpartners is een reactie ontvangen:

- Provincie Fryslân: de provinciale belangen zijn op een juiste wijze in het plan verwerkt en er bestaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;
- VROM-inspectie: het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;

- Ministerie van Defensie: Gevraagd wordt om een nadere verkenning van de bouwhoogte van 145 meter. Dit in verband met het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Leeuwarden. Vanuit ruimtelijk en werkgelegenheidsoogpunt is destijds ingestemd met de betreffende toren van 145 meter. Om dezelfde reden is het niet wenselijk de hoogte weer in te perken tot 45 meter. Daarnaast wil de gemeente Leeuwarden de financiële consequenties van een inperking niet dragen. Een nadere onderbouwing is opgenomen in de toelichting.
- Brandweer Fryslân: geen noodzaak tot het plaatsen van opmerkingen;

Een uitgebreide samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in hoofdstuk 7 van de toelichting.

Inspraak

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter heeft, is besloten het plan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationskwartier' heeft met ingang van 10 november 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Er worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Eén wijziging betreft het verschil van een aanduiding tussen de digitale en het analoge bestemmingsplan. De tweede aanpassing betreft een wijziging van de verbeelding van twee percelen. Voor een uitgebreide toelichting op de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 1: *ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Stationskwartier*.

Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is niet noodzakelijk indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan. Dit houdt in dat er slechts kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden.

Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

Blad 3

Conclusie

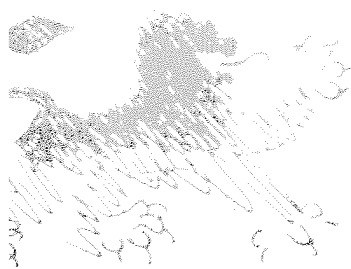
Gelet op hetgeen hiervoor is gemeld, stellen wij u voor om het bestemmingsplan 'Stationskwartier' gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 7 februari 2012.

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester,

drs. ing. H. de Haas, loco-secretaris.



Nummer
ct

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

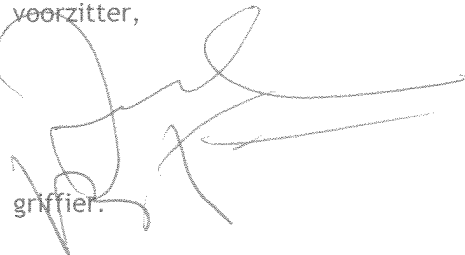
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012
(kenmerk 368278 dp);

BESLUIT:

1. De 'ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Stationskwartier' gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 26 maart 2012.

voorzitter,



griffier.

Bijlage 1:

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Stationskwartier

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Wijzigingen digitale regels

In het digitale bestemmingsplan zit een juridische fout. In artikel 4 lid 1 sub a5 staat:

- detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca".

Het betreft hier een verkeerde verwijzing. Het artikel dient gewijzigd te worden in:

- detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "detailhandel".

In het analoge bestemmingsplan was bovenstaande regeling op de juiste wijze weergegeven.

2. Wijziging van de verbeelding

In het gebied ten oosten van de Sophialaan en ten noorden van de Stationsweg is sprake van diverse menging van dienstverlenende functies, wonen, horeca en in beperkte mate detailhandel. Hierdoor heeft dit gebied een gemengde bestemming gekregen. Wel is er voor een aantal specifieke functies gekozen voor een meer gedetailleerde regeling. De horecafuncties zijn afzonderlijk aangeduid.

In de beleidsnota 'bijzondere wetten horeca, coffeeshop, prostitutie en kansspelen (2011)' is het beleid verwoord met betrekking tot horeca. Om de beoogde doelstelling uit deze beleidsnota te realiseren, geldt er een gebiedsdifferentiatie voor de vestiging van horeca-inrichtingen binnen de gemeente. Het horecagebied binnen het plangebied is aangemerkt als consolidatiegebied. Bij deze gebieden is nieuwvesting van horeca niet toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier" is voor twee percelen de aanduiding 'Horeca' niet op een juiste manier opgenomen.

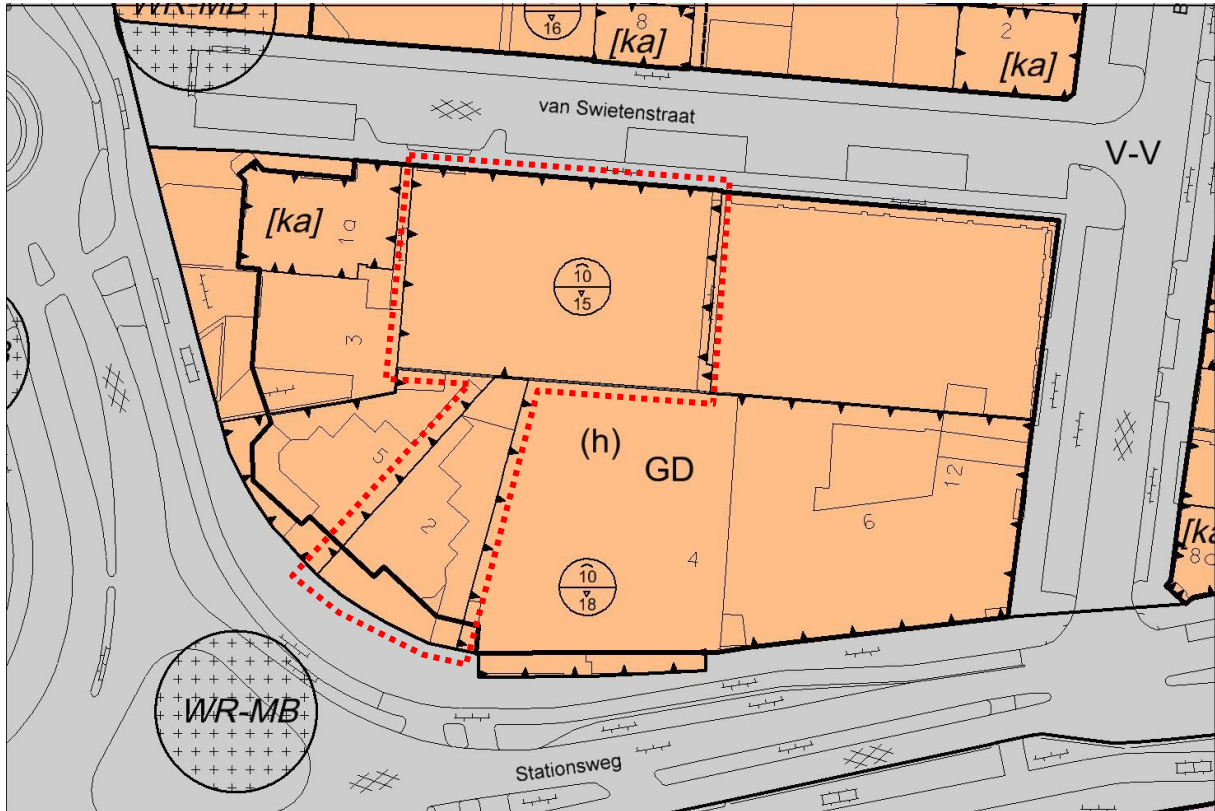
- Het pand aan de Stationsweg 2 is in gebruik als kantoorpand en niet als horecabedrijf. Ook in het vigerende bestemmingsplan is voor dit perceel geen horeca toegestaan. Omdat dit gebied in het vigerende horeca beleid is aangeduid als consolidatiegebied stellen wij voor om geen extra horeca in dit gebied toe te staan en hiermee geen aanduiding 'horeca' voor het perceel Stationsweg 2 op te nemen. Hierdoor wordt een duidelijk en consistent ruimtelijk beleid gevoerd.

Aangezien het betreffende perceel een gemengde bestemming heeft, zijn er voldoende mogelijkheden voor een optimaal gebruik van het perceel.

- Voor het hotel aan de Stationsweg 4 is naast de gemengde bestemming de aanduiding 'horeca' opgenomen. Het hotel strekt zich uit tot aan de Van Swietenstraat terwijl de aanduiding 'horeca' zich beperkt tot het gebied aan de Stationsweg. Omdat het hier gaat om bestaande horeca stellen wij voor de aanduiding 'horeca' voor het hele hotel op te nemen.

De gewijzigde verbeelding is bijgevoegd.

Vast te stellen situatie



Situatie ontwerpbestemmingsplan

