

**BESTEMMINGSPLAN
LEEWARDEN - INDUSTRIETERREIN WEST**

**Bestemmingsplan
Leeuwarden - Industrieterrein West**

Code 103702 / 31-10-11

GEMEENTE LEEUWARDEN 103702 / 31-10-11
BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN - INDUSTRIETERREIN WEST

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Begrenzing van het plangebied	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. DE HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	4
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Algemeen	8
3. 2. Rijksbeleid	8
3. 3. Provinciaal beleid	8
3. 4. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Algemeen	14
4. 2. Geluidhinder	14
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	15
4. 4. Luchtkwaliteit	17
4. 5. Bodem	18
4. 6. Externe veiligheid	18
4. 7. Waterparagraaf	20
4. 8. Ecologie	22
4. 9. Archeologie	23
4. 10. Kabels en leidingen	24
5. PLANUITGANGSPUNTEN	25
5. 1. Algemeen	25
5. 2. Ruimtelijke uitgangspunten	25
5. 3. Functionele uitgangspunten	25
5. 4. Belemmeringen	27
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	29
6. 1. Toelichting op het juridische systeem	29
6. 2. Regels	29
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	30
6. 4. Toelichting op algemene aanduidingsregels	32
7. UITVOERBAARHEID	33
7. 1. Algemeen	33
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7. 3. Grondexploitatie	34
7. 4. Economische uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage 1 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 2 Overlegnotitie en overlegreacties

Bijlage 3 Publicatietekst vaststellingbestemmingsplan

Bijlage 4 Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het Industrierrein West in Leeuwarden. De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat het bestaande plan uit 1997 verouderd is. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan hangt samen met het beleid van de gemeente Leeuwarden om een aantal verouderde bestemmingsplannen zo spoedig mogelijk te herzien. Dit beleid is gebaseerd op de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien. Het is van belang dat de bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden worden geactualiseerd om een eenduidig juridisch-planologisch toetsingskader binnen de gemeente te creëren, met actuele gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

Het op te stellen bestemmingsplan is conserverend van aard. In 2009 is het gebied, dat tekenen van verval kende, stevig aangepakt met:

- het opruimen van oude spoorlijnen;
- het verdiepen van de tunnel en het wijzigen van het profiel in de Zwettestraat;
- het verleggen van een gastransportleiding;
- het aanbrengen van groen.

Daardoor is de kwaliteit opgevaardeerd en is ook de bereikbaarheid verbeterd. Hiervoor is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan gemaakt, die is meegenomen in het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan.

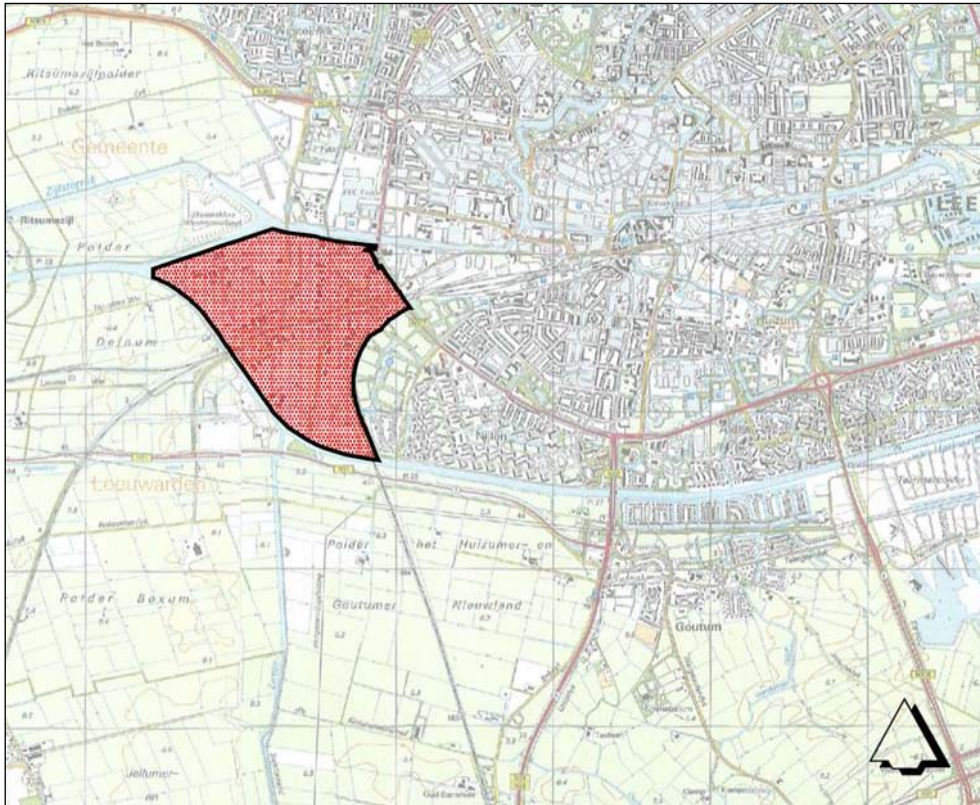
Ook is de "Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007" in het plan vertaald. Het plan is verder primair gericht op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Op Industrierrein West is een aantal relatief kleine en perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk, maar in principe heeft het plan een beheersmatige opzet. De mogelijkheid voor een nieuwe westelijk invalsweg is meegenomen.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 1. Begrenzing van het plangebied

De ruimtelijke begrenzing van de herziening van het bestemmingsplan Industrierrein West is in hoofdlijnen gelijk aan die van het vastgestelde bestemmingsplan uit 1997. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied betreft het industrierrein aan de westkant van de stad. Het gebied wordt begrensd door:

- de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle en het Stephenson-viaduct in het oosten;
- de Harlingervaart en het Verbindingskanaal in het noorden;
- het Van Harinxmakanaal in het westen en zuiden.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van het plangebied aan de hand van de ruimtelijke en de functionele structuur;
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 5: beschrijft aan de hand van de toetsing aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten de planuitgangspunten;
- Hoofdstuk 6: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 7: geeft inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid en de grondexploitatie;

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de westzijde van de stad. Het grenst aan de ene kant aan het buitengebied en het bedrijventerrein Newtonpark, terwijl het aan de andere kant van de stad wordt gescheiden door de verkeersader, die de binnenstedelijke rondweg vormt, en de spoorlijn naar Zwolle met de direct daarachter gelegen woonwijk(en) en sportvelden.

Nader beschouwd wordt het gebied aan de noord-, west- en zuidzijde omgeven door waterverbindingen, te weten het Verbindingskanaal, de Harlingervaart, en het Van Harinxmakanaal. De lokale spoorlijnen naar Harlingen en Sneek doorsnijden het gebied van oost naar west in twee bijna even grote helften.

Doordat het gebied in de richting noord-zuid ook bijna geheel wordt doorsneden door de Kalkhaven in het noorden en de Zwettehaven in het zuiden, kan het industrieterrein ruimtelijk gekarakteriseerd worden als bestaande uit een viertal kwadranten c.q. industrieterreinen:

- Van Harinxmakanaal (tussen de Zwettehaven en de spoorlijn Leeuwarden - Zwolle);
- de Zwette (tussen de Zwettehaven, het van Harinxmakanaal en de spoorlijn Leeuwarden - Sneek);
- Schenkenschans (tussen het Van Harinxmakanaal, Kalkhaven ten noorden van spoorlijn Leeuwarden - Harlingen);
- kalkovens (ten oosten van de Kalkhaven en ten westen van het Stephenson-viaduct).

Deze ruimtelijke structuur wordt versterkt doordat parallel aan de spoorlijnen naar Harlingen en Sneek/Stavoren de hoofdontsluitingsweg is gesitueerd, en eveneens parallel aan de genoemde havens, doch iets oostelijker daarvan, de Zwettestraat is gelegen, die het gebied ook geheel in noord-zuidrichting doorsnijdt.

Qua bebouwing sluiten de verschillende delen van het industriegebied over het algemeen goed op elkaar aan. De bouwmassa's verschillen weinig ten opzichte van elkaar. Op een enkele plek zijn, ten behoeve van bedrijfsvoering, qua afmetingen afwijkende gebouwen gerealiseerd. Een voorbeeld daarvan is de torenachtige bebouwing bij de puinbrekerij aan de Pascalstraat bij het Van Harinxmakanaal, die tevens een tamelijk grote (stedebouwkundige) invloed heeft op de omgeving.

Door het vervallen van het spoortracé Leeuwarden - Stiens en enkele raccordermenten en het verleggen van een gasleiding is meer ruimte ontstaan voor bedrijvigheid en inrichting van de openbare ruimte. Deze ontwikkelingen zijn in het kader van een totale revitalisering recentelijk uitgevoerd.

2. 2. Functionele structuur

Algemeen

Het industrieterrein is, als uitloper van de vanouds aanwezige bedrijvigheid aan de Snekertrekweg en Marshallweg, lange tijd via die wegen ontsloten geweest.

Nadat de westelijke rondweg van Leeuwarden was aangelegd (met daarin het Stephenson-viaduct) vond de ontsluiting via de Snekertrekweg op de rondweg plaats, terwijl aan de zuidzijde een ontsluiting van het industriegebied via de Lorentzkade, Nijlânsdyk en Middelzeelaan eveneens op de rondweg, maar dan aan de zuidzijde aan het Stephenson-viaduct, gerealiseerd is. De Marshallweg functioneert als ontsluiting richting binnenstad.

In noordelijke en zuidwestelijke richting is de ontsluiting van het plangebied van recentere datum. Hier zijn respectievelijk de Slauerhofweg (met een brug over het Verbingskanaal) en de Newtonweg (met een brug over het Van Harinxmakanaal) verantwoordelijk voor.

Bij de revitalisering van het gebied in 2009 is de Zwettestraat verbeterd, onder andere door middel van de verdieping van de tunnel. Hierdoor is de bereikbaarheid van het gebied en de samenhang tussen het noordelijk en het zuidelijk deel sterk verbeterd. De zuidelijke ontsluiting hoeft niet meer (per sé) via de route Lorentzkade - Middelzeelaan te verlopen.

Behalve dat het gebied hierdoor goed bereikbaar is over de weg is het industrieterrein eveneens goed te bereiken over het water, gezien de ligging aan het Van Harinxmakanaal.

Het zuidelijk deel van het industriegebied, met name het plandeel Van Harinxmakanaal, beschikt met de Lorentzkade over een uitstekende loswal. Daarnaast biedt de Zwettehaven goede los- en laadfaciliteiten.

Het noordelijk deel van het industriegebied ligt weliswaar aan het Van Harinxmakanaal, de Harlingervaart en/of het Verbindingskanaal, maar heeft nergens een los- of laadwal. Aan het Verbindingskanaal is daartoe wel de mogelijkheid. Enkele bedrijven aan de Kalkhaven kunnen over water worden bevoorrad.

Met betrekking tot de in het gebied uitgeoefende functies, dient vermeld te worden dat het gebied in z'n algemeenheid kan worden gekarakteriseerd als een gebied met verscheidende vormen van industriële bedrijvigheid. Daarnaast is langs enkele hoofdassen en ook verspreid over het plangebied perifere detailhandel aanwezig. Buiten enkele van oudsher aanwezige bedrijfswoningen ontbreekt de woonfunctie in het plangebied.

Hierna wordt op de verschillende functies nog iets dieper ingegaan.

Bedrijvigheid

Het plangebied kent in hoofdzaak de functie van industriële bedrijvigheid. Daarnaast komen in het plangebied meerdere andere bedrijfsoorten voor: openbare nutsbedrijven, bouw-, nijverheids- en installatiebedrijven, groot-handelsbedrijven, transport-, opslag- en communicatiebedrijven. Ook is er een aantal dienstverlenende bedrijven, een dansschool en een cafetaria aanwezig.

Uit deze inventarisatie blijkt dat het moeilijk is het gebied eenduidig te benoemen. De gevestigde indruk dat in dit plangebied allerlei functies naast elkaar bestaan, wordt bevestigd door een vergelijking van de bedrijven in de mate waarin die milieuhinderlijk zijn.

Gebleken is dat bedrijven die als middelmatig tot zwaar milieuhinderlijk zijn te bestempelen, zijn gesitueerd naast of in de buurt van veel lichtere milieuhinderlijke bedrijven. Op enkele plaatsen in het gebied zijn bedrijven gesitueerd waarbij, op grond van het bepaalde in artikel 41 van de *Wet geluidhinder*, een geluidzoningering moet worden vastgesteld. Het gehele gebied is dan ook een gezoneerd industrieterrein.

Tevens blijkt dat in het gebied op meerdere plaatsen bedrijfswoningen aanwezig zijn, die belemmerend kunnen werken op de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen bedrijven.

Detailhandel

In het plangebied komt relatief veel perifere detailhandel voor. Het betreft hier de gangbare vormen van perifere detailhandel. Verscheidende autohandels zijn verspreid over het plangebied aanwezig. Meer geconcentreerd, voornamelijk langs de Slauerhofweg / Schenkenschans en de Snekertrikweg / Zwertestraat is meubel- en/of keukendetailhandel aanwezig. Verder zijn in het plangebied op een tweetal plaatsen benzineverkooppunten aanwezig (waarvan één met LPG), een bouwmarkt en detailhandel in agrarisch gerelateerde producten.

Wonen (bedrijfswoningen)

Verspreid over het gebied komt een aantal woningen voor. In alle gevallen betreft het bedrijfswoningen. In het verleden is bewoning op industrieterreinen in de vorm van bedrijfswoningen toegelaten. Tegenwoordig wordt het wonen op een industrieterrein vanwege de milieuaspecten als problematisch ervaren. Op het onderhavige industrieterrein, dat naar verhouding veel productiegerichte bedrijvigheid kent, heeft de woonfunctie een belemmerende invloed op de omliggende bedrijvigheid.

Groenvoorzieningen

Langs de infrastructuur (wegen, water en spoor) komen structurerende groenvoorzieningen voor. Recentelijk is het bedrijventerrein gerevitaliseerd, waarbij meer ruimte is ontstaan voor groen langs diverse wegen in het plangebied. De meest in het oog springende veranderingen zijn het gevolg van het vervallen van de spoorlijnen in het gebied, met name de spoorlijn Leeuwarden - Stiens.

Ook de route Marshallweg/Fahrenheitweg heeft, ook uit het oogpunt van groenvoorzieningen, een structureel karakter. Andere groenvoorzieningen hebben vooral een functie als kijkgroen. Plaatselijk is ook sprake van reststroken, die beplant zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat het groen op het industrieterrein, naast het hiervoor genoemde structurerende groen, ondergeschikt is.

Verkeer

Verkeer over de weg

Het industriegebied wordt doorsneden door: de Newtonweg, de Fahrenheitweg en de Marshallweg. Deze routes vormen tezamen met de Slauerhofweg de belangrijke hoofdontsluitingsroutes, niet alleen voor dit plangebied maar ook voor het verderop gelegen kantoreengebied. Immers, de route vindt haar eind in de omgeving van de grote kantorenclusters in de spoorzone (ING, Achmea, Aegon en dergelijke).

Een andere belangrijke verkeersroute is die via de Zwettestraat, waarbij via een tunnel onder de spoorlijnen Leeuwarden - Harlingen respectievelijk Leeuwarden - Sneek, het noordelijk met het zuidelijk deel van het plangebied met elkaar verbindt. Deze spoortunnel is onlangs verdiept aangelegd met aan de noordzijde daarvan een minirotonde.

Daarbij sluit de Zwettestraat aan op de rondweg. Beide aansluitingen op die rondweg worden gescheiden door het Stephenson-viaduct.

Onlangs is de aansluiting van de Snekertrekweg op de Heliconweg opgevaardeerd door de aanleg van een rotonde, hiermee is doorstroming verbeterd.

Sinds de verdieping van de tunnel in de Zwettestraat gaat de hoofdontsluiting voor het vrachtverkeer via de Snekertrekweg en de Zwettestraat. De route voor het vrachtverkeer via de Middelzeelaan door de woonwijk Nijlân is problematisch, te verkeersonveilig en daardoor ongewenst en is door verkeersmaatregelen nagenoeg onmogelijk gemaakt.

In het algemeen is het plangebied op een goede wijze vanuit diverse richtingen ontsloten en zijn de wegen berekend op de functies en de hoeveelheid verkeer.

Verkeer over het water

Omdat het industrieterrein voor een belangrijk deel wordt begrensd door provinciale vaarwateren, te weten het Van Harinxmakanaal, Harlingervaart en het Verbindingskanaal, is het verkeer over water een interessant gegeven.

De Lorentzkade en de Zwettehaven in het zuidelijk plandeel, maar ook de Kalkhaven in het noordelijk deel, bieden op zich goede mogelijkheden voor vervoer over water.

Als knelpunt wordt door schepen met een lengte van 70-80 meter toch wel de in- en uitvaart van de Kalkhaven ervaren. De bocht is te klein. Tevens zijn er problemen (geweest) bij het afmeren in die haven.

Het talud van de voormalige Zwette is zodanig dat schepen met enige diepgang al gauw enige meters uit de oever moeten blijven.

Deze situatie is gegroeid door de eigendomsverhoudingen. De gemeente heeft de havengeul laten graven en daar nu de zorg voor, terwijl de verschillende particuliere bedrijven, die langs de haven zijn gevestigd, zelf de verantwoordelijkheid dragen voor de oeverbeschoeiing. Zij dienen dan ook zorg te dragen voor de los- en laadfaciliteiten.

Verkeer per rail

De in het verleden in het gebied gelegen raccordementen en de spoorlijn Leeuwarden - Stiens zijn bij de revitalisering van het bedrijventerrein verwijderd om het openbare gebied op te waarden en/of meer uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan bedrijven.

Het railverkeer door het plangebied heeft een puur doorgaande functie voor personen- en goederenvervoer zonder dat er mogelijkheden bestaan voor de bedrijven op het industrieterrein.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

3. 2. Rijksbeleid

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte (formeel in werking sinds 17 januari 2006). Hierin is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het rijk is globaal en strategisch. De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Uitgangspunt van de Nota Ruimte is "Sterke steden en vitaal platteland".

Leeuwarden heeft in deze nota een belangrijke betekenis gekregen in de provincie. De stad krijgt daarom financieel-economisch en ruimtelijk-instrumenteel een gelijke behandeling als van het nationaal stedelijk netwerk deel uitmakende steden Groningen en Assen. Ten aanzien van het plangebied worden geen specifieke uitgangspunten genoemd alhoewel wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering en revitalisering van bestaande industriegebieden, zoals in het plangebied recent heeft plaatsgevonden.

In het voorjaar van 2010 is het tracé van de Haak om Leeuwarden (verbinding Marssum en Werpsterhoek) planologisch vastgesteld in een tracébesluit van de ministers van Verkeer en Waterstaat (VenW) en Volkshuisvesting, Milieu en Ruimtelijk Ordening (VROM). Hierop zijn diverse beroepen ingediend. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 17 november 2010 besloten dat de ingediende beroepen dan wel niet-ontvankelijk dan wel ongegrond zijn verklaard. Hoewel niet in dit plangebied gelegen, heeft dit besluit wel gevolgen voor de verkeersstromen in het plangebied.

3. 3. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. In het Streekplan wordt Leeuwarden omschreven als de historisch en culturele hoofdstad van Fryslân.

Leeuwarden is centraal gelegen in de provincie en heeft een stedelijke uitstraling met diverse soorten bedrijvigheid en allerlei (hoog)stedelijke voorzieningen die voor heel Fryslân van betekenis zijn. Het is eveneens dé banenmotor van Fryslân: circa 25% van de totale Friese werkgelegenheid is in Leeuwarden geconcentreerd.

De stad is in het Streekplan aangemerkt als één van de stedelijke bundelingsgebieden.

Binnen het Streekplan wordt uitgegaan van de aanleg van de Haak, een nieuwe westelijke invalsweg en de Noordwesttangent. Hiermee samenhangend ontstaan aan de (zuid)westkant van Leeuwarden mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid in vooral het modern-gemengde segment.

Met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit op bedrijvenlocaties meldt het Streekplan dat het voor een efficiënt ruimtegebruik van belang is dat de bestaande bedrijvenlocaties benut worden alvorens nieuwe bedrijvenlocaties ontwikkeld worden. Als gevolg van verandering van de aard of van de benodigde ruimte van de werkfuncties, kan via herstructurering mogelijk ruimte gevonden worden. Het Streekplan biedt dus ruimte voor opwaardering en kwaliteitsverbetering van bestaande industrieterreinen, zoals bij het onderhavige heeft plaatsgevonden. Door de revitalisering van het plangebied is de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd.

Het vestigingsbeleid van het Steekplan biedt voor Leeuwarden ruimte aan alle genoemde vormen van bedrijvigheid, waaronder ook perifere detailhandel. In het Streekplan wordt hier het volgende onder verstaan: winkelvoorzieningen buiten het kernwinkelgebied (en wijkwinkelcentra), die daar qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed passen. Het gaat hier om de volgende branches uit de groepen dagelijks en niet-dagelijks (semi)doelgericht: supermarkten, detailhandel in auto's, caravans en tenten, boten, keukens, meubelen, bouwmaterialen, plant en dier, fietsen en autoaccessoires en brandbare of explosiegevaarlijke stoffen. Hieronder valt ook detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht. Uitbreiding van de perifere detailhandel met andere branches is alleen mogelijk in Leeuwarden, gelet op de omvang en de status als centrale stad.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt functies passen binnen het provinciale beleid.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Stadsvisie

Het algemene beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden, is in de stadsvisie *'Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad'* (2008) verwoord. Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur.

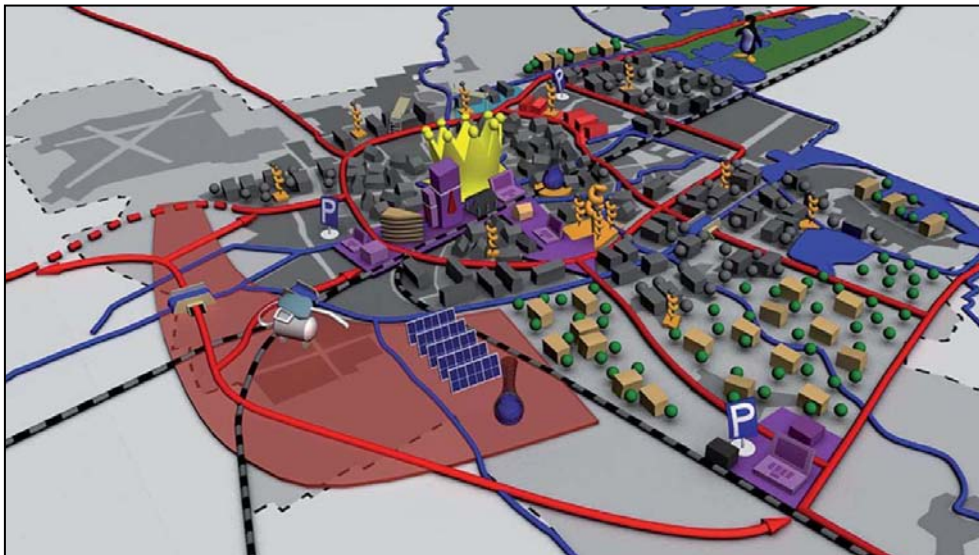
De gemeente Leeuwarden telt per 1 januari 2011 94.793 inwoners (waarvan 93.583 in de stad Leeuwarden woonachtig zijn), bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen. Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân.

De Stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers.

Voor dit bestemmingsplan zijn de pijlers *Werken en ondernemen* en *Bereikbaarheid* relevant.

De pijler *Werken en ondernemen* voorziet onder meer in de behoefte om de positie van de stad als centrum voor de financiële en zakelijke dienstverlening uit te bouwen. Er wordt ingezet op concentratie van kantoren in de kantorenhak, met stimulering van functiemenging. Het zwaartepunt ligt op een zorgvuldige ontwikkeling van de westelijke kantorenhak en de ontwikkeling van de Werpsterhoek.

Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van Leeuwarden is dat de *Bereikbaarheid* op orde is met aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De verbetering van de autobereikbaarheid van de stad staat voorop. De aanleg van de Haak en een nieuwe westelijke invalsweg staan hierbij voorop, onder andere om de kantorenhak beter bereikbaar te maken. De ontwikkelingen zijn geschetst in figuur 2.



Figuur 2. Kaart Stadsvisie

Het plangebied vormt een overgangsgebied tussen de ontwikkeling van de kantorenhak en de ontwikkeling van de Haak om Leeuwarden, waarbij ruimte wordt geboden aan een nieuwe westelijke invalsweg. Het bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid.

Bedrijven

In de nota *Bedrijventerreinen ontwikkelingskader 2005-2015* is het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van haar bedrijventerreinen omschreven. De provincie Fryslân richt haar beleid voor bedrijventerreinen op de volgende thema's:

- voldoende aanbod van bedrijventerreinen in hectares, en in voldoende kwaliteit voor specifieke segmenten;
- het juiste terrein op de juiste plaats;
- het juiste bedrijf op het juiste terrein;
- hoge kwaliteit van bestaande en nieuw te plannen terreinen;
- behoud van de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân.

Leeuwarden wordt door de provincie als een belangrijke stad gezien om bedrijven te vestigen en wordt door de provincie gestimuleerd om dit doel te bereiken. Hiervoor zijn inmiddels convenanten afgesloten tussen gemeente en provincie in stedelijk en in Westergoverband. Leeuwarden beschikt momenteel over vijf bedrijventerreinen; Leeuwarden - Oost, Leeuwarden - West, De Hemrik, Newtonpark I en II en Businesspark fase I-III.

In regionaal verband wordt momenteel gewerkt aan nieuw beleid voor de ontwikkeling c.q. het ontwikkelen van bedrijventerreinen. Dit beleid stelt de kaders vast voor de behoefte aan bedrijventerreinen en zal (indien beschikbaar) in een volgende versie van het bestemmingsplan worden verwerkt. In het nieuwe beleid wordt onder andere rekening gehouden met strategische leegstand. Dit zijn terreinen die bij een bedrijf behoren, maar nog niet zijn bebouwd. In het plangebied doen dergelijke situaties zich niet voor, het is volledig uitgegeven en bebouwd.

Detailhandel



Figuur 3. Locaties perifere detailhandel

De *Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007* (op 25 juni 2007 vastgesteld door de gemeenteraad) betreft een actualisering van het detailhandelsbeleid dat door de gemeente wordt gevoerd.

De visie beschrijft de wijze waarop de gemeente wil omgaan met onder andere de vestiging van detailhandel in Leeuwarden. Op bedrijventerreinen geldt in principe een detailhandelsverbod. In de visie is voor de westkant van de stad expliciet een zone aangeduid waarop dit verbod niet van toepassing is en vestiging van PDV tot de mogelijkheden behoort. In het plangebied betreft dit de zone aan weerszijden van de Slauerhofweg / Schenkenschans en de Snekertrekweg / Zwettestraat, zoals in figuur 3 is aangegeven.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur is het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan* (GVVP) vastgesteld (10 februari 2003). Hierin zijn ook de uitgangspunten van het Duurzaam Veilig Verkeersbeleid van de gemeente opgenomen. Het doel van het GVVP is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoersysteem draagt bij aan het economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel functioneren van Leeuwarden.

Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersgebieden en in verblijfsgebieden gemaakt. Er is een driedeling gemaakt in de autostructuur in de stad. Het gaat om een externe verdeelring, een stadsring en een binnenring. De verbinding tussen deze ringen wordt gelegd door invalswegen en radialen.

Voor het plangebied is het volgende van belang. De Haak om Leeuwarden, die deel zal uitmaken van de externe verdeelring, zal langs het plangebied gaan lopen. Door de aanleg van de Haak kan het verkeer al buiten de stad worden verdeeld over de juiste routes, zodat het stedelijke wegennet niet meer onnodig wordt belast. De Haak zal dan ook een doorgaande verkeersfunctie vervullen. De nieuwe Westelijke invalsweg verbindt de Haak rechtstreeks met de stadsring en het westelijke gedeelte van de binnenstad. Het in 2006 vastgestelde tracé volgt onder andere de Marshallweg en sluit aan op de Tesselschadestraat via een nieuwe brug over de Harlingervaart. Er zal nog worden bepaald of deze weg het voornoemde tracé zal volgen. Na realisatie van deze projecten zullen de belangrijkste wegen in het plangebied als gebiedsontsluitingsweg / verkeersaders gaan fungeren, wat in feite in de huidige situatie eveneens van toepassing is.

Groen

In februari 2009 is de "Groenkaart Leeuwarden, over de groene openbare ruimte van de stad" vastgesteld. De Groenkaart is een visiedocument dat op hoofdlijnen inzicht geeft in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud. Het streven is het beter benutten van het bestaande areaal, het beter bereikbaar maken van het groen en het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Welstand

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken, voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.

Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de *Welstandsnota Leeuwarden* (5 juli 2004) geregeld.

Duurzaamheidsbeleid

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

Kader

Hiervoor is in november 2010 de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad" voor de periode 2011 tot en met 2020 door de Raad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Slim met Energie en Water" (2011 - 2014) gekoppeld.

Energiebesparing (bij (nieuw-)bouw)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande bouw fors energie bespaart moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het Noordelijk Energieakkoord nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn middels de "Energieprestatieafspraken" met de Leeuwarden woningbouwcorporaties afspraken gemaakt. Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

Inrichting openbare ruimte

Voor het consolideren van het onderhavige plangebied óf daar waar er binnen het plangebied nog sprake is van nieuwe inrichting verwijst de gemeente Leeuwarden naar de informatie zoals die is opgenomen in de "Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu" van het ministerie van VROM. Voor de praktische inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar het 'Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte' van de gemeente Leeuwarden.

Ecologie en water

Omdat het gebied geen grootschalige functiewijziging kent, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Hiervoor wordt in de ecologieparagraaf van deze toelichting verder op ingegaan. Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor het behoud van de overall waterkwaliteit in het plangebied of het verbeteren ervan, wordt in paragraaf 4.7 van deze toelichting uitvoerig ingegaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 2. Geluidhinder

De *Wet geluidhinder* (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï van belang.

Industrielawaaï

Rond het bedrijventerrein Leeuwarden - West is een geluidszone vastgesteld (besluit d.d. 25 oktober 1991, nr. WM 91/75245) omdat vestiging van grote lawaaimakers - zoals aangegeven in artikel 40 van de Wgh - toegestaan is. Deze zone vindt zijn beloop buiten het industrieterrein. Met deze zone is vastgelegd hoeveel geluid er vanwege het industrieterrein geproduceerd mag worden, maar ook dat er beperkingen gelden voor de planologische ontwikkelingen binnen de zone.

Buiten de zone mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein ten hoogste 50 dB(A) bedragen. Binnen de zone zijn er beperkingen aan geluidgevoelige functies. Deze zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied. Dit betreft immers het industrieterrein zelf. Dit terrein maakt geen deel uit van de zone. In het gehele plangebied zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. De geluidzone zelf, ligt rondom het terrein.

Op het gezoneerde terrein is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. De maximaal toegelaten hinder van de bedrijven in de directe nabijheid van deze woningen zijn afgestemd op de aanwezigheid hiervan. Het is niet toegestaan een nieuwe bedrijfswoning in het plangebied te realiseren. Hiermee wordt een goede balans geboden voor zowel het woon- en leefklimaat als het ondernemersklimaat.

Ook op het gebied van *industrielawaaï* wordt voldaan aan de Wgh en zijn geen belemmeringen te verwachten.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Een woning is bijvoorbeeld een geluidsgevoelig object. Indien een nieuwe woning langs een zoneplichtige weg wordt gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidhinder van de wegen. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30-km/uur.

De wegen in het plangebied zijn door de maximumsnelheid van 50 km/uur zoneplichtig. Binnen de zones van deze wegen zijn geluidsgevoelige gebouwen in de vorm van bedrijfswoningen gesitueerd. Met betrekking tot wegverkeerslawaai betreft het hier een bestaande situatie. Tevens is het beleid van de gemeente Leeuwarden erop gericht een teruggang in de akoestische situatie tegen te gaan. Met het oog daarop is in het bestemmingsplan een regeling getroffen die waarborgt dat het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt en dat gevels van deze woningen niet richting een weg kunnen opschuiven. Het plan biedt geen mogelijkheden om nieuwe bedrijfswoningen te bouwen, behalve ter vervanging van de huidige.

Omdat de in het plangebied voorkomende geluidsgevoelige bebouwing bestaande situaties betreft en het plan het niet mogelijk maakt om geluidsgevoelige bebouwing dicht bij de zoneplichtige wegen te situeren, is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen onderzoek verricht naar de ligging van de grenscontouren ten gevolge van wegverkeerslawaai van de zoneplichtige wegen in het plangebied.

Hiermee wordt wat betreft *wegverkeerslawaai* voldaan aan de Wgh en zijn geen belemmeringen te verwachten.

Spoorweglawaai

De Wgh bepaalt tevens dat ook spoorwegen in principe een zone hebben, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Als geluidsgevoelige gebouwen bij een bestemmingsplanprocedure binnen een zone behorend bij een spoorweg worden geprojecteerd, dient bij nieuwe ontwikkelingen door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Zoals bij het onderdeel *wegverkeerslawaai* is geconstateerd, zijn er uitgezonderd de huidige bedrijfswoningen geen geluidgevoelige functies aanwezig in het plangebied en bestaat er geen mogelijkheid deze te vestigen dan wel uit te breiden. Op het gebied van *spoorweglawaai* wordt voldaan aan de Wgh en zijn geen belemmeringen te verwachten.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder en dus voor de mogelijkheid van vestiging. In de handreiking *Bedrijven en milieuzonering* (2009) van de VNG zijn richtafstanden voor milieubelastende activiteiten opgenomen.

In het plangebied is in verband met de aanwezigheid van milieugevoelige functies ten oosten en noordoosten van het plangebied een verdeling in milieucategorieën vastgelegd. Al naar gelang de afstand tot de concentratie van geluidgevoelige functies groter is, kunnen “zwaardere” bedrijven (hogere milieucategorie) zich vestigen. Dit is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4. Milieuzonering

In het noord- en zuidoosten van het plangebied zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. In de overige delen van het plangebied zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 4.2 en milieucategorie 5.3 toegestaan.

In het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig met een hogere milieucategorie dan is toegestaan. Gezien het feit dat deze bedrijven niet op korte termijn verplaatst zullen worden, ligt het voor de hand dat deze een bestemmingsregeling krijgen die waarborgt dat deze ter plaatse kunnen blijven functioneren. Om deze reden zijn deze bedrijven in de bestemmingsplanregeling specifiek aangeduid. Bij bedrijfsbeëindiging kan zich ter plaatse van de aanduiding alleen een vergelijkbaar bedrijf als is aangeduid vestigen, of een bedrijf uit de in de bestemmingsregeling aangegeven milieucategorie. Andersoortige bedrijven uit de aangeduide, zwaardere milieucategorie zijn dus niet toegestaan.

De bedrijfswoningen in het plangebied zijn specifiek aangeduid, een toename hiervan is niet mogelijk. De bedrijfswoningen kunnen niet meer beperkingen opleveren voor en hinder ontvangen van de omliggende bedrijven. Op deze wijze wordt een goede milieuzonering geboden die een balans biedt tussen het woon-/leefklimaat enerzijds en het ondernemersklimaat anderzijds.

4. 4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging ¹⁾.

In het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats buiten de (veelal perceelsgebonden) mogelijkheden die de geldende bestemmingsplanregeling biedt en in dit nieuwe bestemmingsplan zullen worden gecontinueerd. Het bestemmingsplan draagt daardoor niet in betekenende mate bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

¹⁾ Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3 %-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Hiermee wordt voldaan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 5. Bodem

In het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op diverse locaties zijn verontreinigingen aangetoond, die voor een deel ook zijn gesaneerd. Verder zijn er binnen het plangebied verschillende locaties aanwezig waarvan bekend is dat er potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit betreft bijvoorbeeld locaties waarvoor in het verleden een *Hinderwet-* of *Wet milieubeheervergunning* is aangevraagd voor het uitoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied ondergrondse brandstoftanks. Dergelijke activiteiten kunnen tot bodemverontreiniging hebben geleid. Niet al deze adressen zijn onderzocht. De bodemkwaliteit dient zódanig goed te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

In dit bestemmingsplan wordt een nieuwe regeling geboden voor een bestaand gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. De kwaliteit van de grond staat het bestemde gebruik toe.

4. 6. Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- het plaatsgebonden risico is (PR) de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft;
- het ggroepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*
Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*
De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
3. *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*
Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR.

In voornoemde Besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied. De risicobronnen kunnen voor dit plangebied worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- buisleidingen;
- route transport gevaarlijke stoffen.

De risicobronnen zijn in het onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 5. Risicobronnen in en nabij plangebied

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation van Tamoil, aan de Zwettestraat 12. Buiten het plangebied zijn twee inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen.

Het betreft J.N. Schuurmans Vuurwerk aan de Harlingertrekweg 85 en Zandleven Coatings aan de Snekertrekweg 57-59.

Daarnaast is een risicovolle inrichting, niet vallend onder het Bevi, aanwezig binnen het plangebied. Dit betreft een gasdruk meet- en regelstation van de Gasunie aan de Edisonstraat 8.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg en water

In nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over weg en water, namelijk over de Heliconweg en de Julianalaan en over het Van Harinxmakanaal.

Buisleidingen

Langs/door de oostkant van het plangebied loopt een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. In het noord-oosten betreft het een leiding met een druk van 40 bar, een diameter van 6 inch en een invloedsgebied (1% letaal) van 70 meter aan weerszijde van de leiding. In het zuid-oosten betreft het een leiding met een druk van 40 bar, een diameter van 6 tot 12 inch en een invloedsgebied (1% letaal) van 70 tot 140 meter aan weerszijde van de leiding.

Onderzoek externe veiligheid en conclusie

Voor de risicobronnen heeft een extern veiligheidsonderzoek plaatsgevonden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Dit is opgenomen als bijlage. Hierin is een advies van Brandweer Fryslân en een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Het onderzoek concludeert dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het voorliggende bestemmingsplanplan.

4. 7. Waterparagraaf

Als gevolg van de verwachte klimaatverandering is het aspect 'water' de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd.

In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

Beleid

In het waterbeleid is het accent de laatste jaren sterk komen te liggen op de watersysteembenadering en op het integraal waterbeheer. Het rijksbeleid en het provinciale beleid zijn gericht op de ruimtelijke functietoedeling, op het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de kwaliteit van het water (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak gekregen met betrekking tot het waterbeheer. In de water-beheerplannen dienen zij functies aan het water toe te kennen. Daarbij dienen zij tevens te zorgen voor afstemming met het ruimtelijk beleid.

Wetterskip Fryslân is in de gemeente Leeuwarden primair verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Een andere belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is het aspect van de Watertoets. De Watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de *Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water, Nota Ruimte* en de *beleidslijn Ruimte voor de rivier*.

De Watertoets toetst ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst" die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeherende instantie bij ruimtelijke plannen en bij de informatievoorziening.

In het kader van de Watertoets is afgesproken dat ieder ruimtelijk plan een waterparagraaf zal bevatten, waarin een aantal aspecten worden behandeld. In de *Handreiking Watertoets 2* is aangegeven welke verschillende aspecten in een waterparagraaf aan de orde dienen te komen.

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota *De Blauwe Diamant* (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - ✓ voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - ✓ voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel);

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Bij de buitenplanse vrijstellings- en ontheffingprocedures en de partiële herzieningen die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn gevoerd, is reeds naar de waterhuishoudkundige aspecten gekeken.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg voorgelegd aan Wetterskip Fryslân en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Hiermee is de watertoets voltooid.

4. 8. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- *Beschermde Natuurmonumenten*;
- *Natura 2000-gebieden* (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- *Ecologische Hoofdstructuur* (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Binnen 3 kilometer liggen geen Beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uitmaken van de EHS. Hiermee is gebiedsbescherming voor dit plan niet aan de orde en zijn er vanuit de gebiedsbescherming geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In de *Flora- en faunawet* heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving "de zorgplicht". Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Bij ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan, dient gekeken te worden of beschermde planten- en/of diersoorten bedreigd worden. In dat kader kan worden gesteld dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft en dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in grote lijnen gebaseerd zijn op bestaande rechten.

Vanuit de soortenbescherming zijn geen belemmeringen aanwezig voor het bestemmingsplan.

4. 9. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden.

In november 2003 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 2004-2007 vastgesteld.

In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provincie-dekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen. Volgens beide FAMKE-kaarten zijn er voor het plangebied geen onderzoeken noodzakelijk.

De gemeente heeft met de Beleidsnota *Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden* (AMzL) 2008-2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Ze ontwikkelt een strategie die het provinciale archeologiebeleid vervangt, inclusief de FAMKE, binnen het grondgebied van Leeuwarden. Natuurlijk is dit beleid afgestemd met de provincie, maar heeft ze wel een eigen invulling gegeven aan de manier waarop Leeuwarden met archeologie omgaat.

In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van een bouw-, sloop- en aanlegvergunning (thans omgevingsvergunning) wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde en kent geen rijksmonumenten. Zoals ook uit de toetsing aan de FAMKE-kaart blijkt, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 10. Kabels en leidingen

De beide gasleidingen in het plangebied zijn in paragraaf 4.6 beschreven, hiervoor geldt een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden. Daarnaast loopt langs de oostzijde van het plangebied een ondergrondse hoogspanningsleiding. Voor het doelmatig functioneren van deze leiding moet een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden worden aangehouden. Bij de bestemming "Leiding - Hoogspanning" is hiermee rekening gehouden.

Verder loopt over het plangebied een straalpad, deze straalverbindingen wordt voor het berichtenverkeer gebruikt. Tussen de zend- en ontvangststations dient een vrije baan aanwezig te zijn, straalpad genoemd. De vrijwaringszone is aangeduid. Gebouwen in deze zone mogen niet hoger zijn dan 40 meter.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemeen

In de vorige hoofdstukken is de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied weergegeven. Tevens is aandacht besteed aan de omgevingsaspecten in het plangebied en is het relevante beleid samengevat. Op basis hiervan kunnen de volgende uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan worden geformuleerd.

Het hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een algemene herziening van het bestaande bestemmingsplan, om aldus te komen tot een nieuw samenhangend, modern bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel: het goed onderling functioneren van de in en om het gebied aanwezige functies om op deze wijze een zo goed mogelijke balans te bieden tussen het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Het plan dient gericht te zijn op behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de milieusituatie en perifere detailhandel.

5. 2. Ruimtelijke uitgangspunten

De revitalisering van het industrieterrein heeft de ruimtelijk structuur en uitstraling van het gebied opgewaardeerd. Deze ruimtelijke structuur zoals beschreven in hoofdstuk 2, zal in hoofdzaak in stand kunnen blijven. Van belang is echter dat in dit plan ruimte wordt geboden voor de aanleg van de "Westelijke ontsluitingsweg".

5. 3. Functionele uitgangspunten

Bedrijvigheid

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit bedrijventerrein. Voor zover de aanwezige bedrijven in het bezit zijn van de benodigde bouw-, milieu- of omgevingsvergunning(en) c.q. onder een AMvB op grond van de *Wet milieubeheer* vallen, mogen deze hun bedrijfsactiviteiten voortzetten. Industriële productiebedrijven vormen de grootste groep van bedrijven in dit gebied. Het betreft een gebied met (industriële) bedrijvigheid met in hoofdzaak een middelzwaar milieuhinderlijk karakter. De ontwikkeling van het gebied zal uiteraard op verdere uitbouw van deze hoofd functie (productiebedrijven) gericht worden. Overigens is het niet de bedoeling bestaande rechten van bedrijven, tenzij er zeer dringende redenen zijn, aan te tasten. Het bedrijventerrein is conserverend bestemd. Dat wil zeggen dat de bedrijven die er zitten, mogen blijven, maar dat nieuwe zware bedrijven zullen worden geweerd waar dat niet is toegestaan.

Uit inventarisatie van bedrijven blijkt dat de meeste bedrijven binnen de toegestane milieucategorie passen en veelal in milieucategorie 4 of lager vallen (beperkt milieuhinderlijk). Er is echter ook een aantal bedrijven uit milieucategorie 5 in het gebied aanwezig.

Met name aan de Pascalstraat komt een aantal van die bedrijven voor, maar ook aan de Archimedesweg en het oostelijke deel van de Einsteinweg. Een deel van die bedrijven is tevens van vervoer over water afhankelijk.

Het bedrijventerrein is qua categorisering opgedeeld in drie gedeelten, zoals in figuur 4 is aangegeven. Deze categorisering is afgestemd op de omliggende gevoelige functies. Risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan, behalve het tankstation met LPG op de huidige locatie. De voorzieningen in het plangebied die qua toegestane milieucategorie en/of functie niet passen binnen de regeling zijn specifiek aangeduid. Naast beide tankstations betreft dit de volgende functies:

- een (groot-)handel in bestrijdingsmiddelen;
- een scheepsbouwbedrijf;
- een dansschool
- een kartbaan;
- een cafetaria.

Hiermee worden de bestaande rechten gewaarborgd.

(Perifere) detailhandel

De gemeente Leeuwarden heeft in *Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007* aangegeven dat in het plangebied de zone aan weerszijden van de Slauerhofweg / Schenkenschans en de Snekertrekweg / Zwettestraat voor perifere detailhandel benut kan worden, zoals in figuur 3 is aangegeven. Dit is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

In het plangebied komt buiten deze zone in de huidige situatie ook perifere detailhandel voor. In veel gevallen betreft dit perifere detailhandel in de zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten en caravans). Dit komt in de huidige situaties op verscheidende locaties voor, verspreid over het plangebied. Om deze reden geldt voor ABC-goederen het uitgangspunt dat dit op het gehele bedrijventerrein mogelijk is. In enkele gevallen is, buiten de in figuur 3 aangegeven zone, ook perifere detailhandel aanwezig in niet-ABC-goederen. Tevens komt er verspreid over het plangebied reguliere detailhandel voor, zoals de productiegebonden detailhandel en de beide tankstations. Voor deze vormen van (perifere) detailhandel geldt als uitgangspunt dat de bestaande rechten worden gewaarborgd.

Wonen (bedrijfswoningen)

De woonfunctie legt vanuit milieuoogpunt nogal wat beperkingen op aan omringende bedrijven. De milieuwetgeving legt bedrijven namelijk (grote) beperkingen op bij de bedrijfsuitoefening, indien in de directe omgeving wordt gewoond. Men kan zich genoodzaakt zien om extra te investeren om milieuhinder bij het wonen te voorkomen c.q. te beperken. In verband met deze milieuaspecten zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Voor de reeds aanwezige bedrijfswoningen is een regeling getroffen waarbij ze op de huidige locaties kunnen blijven functioneren. De bestaande woningen kunnen op deze wijze in stand worden gehouden. Wel zal, als een woning "uit zichzelf" verdwijnt, moeten kunnen worden voorkomen dat deze weer terugkomt.

Actieve sanering wordt niet nagestreefd. De milieu- en omgevingsvergunningen (en vroegere bouwvergunningen) zijn afgestemd op de bestaande woningen. Ook wat betreft wegverkeerslawaaï is geen verslechtering van de woonsituatie mogelijk omdat het plan geen mogelijkheden biedt voor nieuwe bedrijfswoningen.

Groenvoorzieningen

Vanwege het karakter van het plangebied, een bedrijven- c.q. industrieterrein, hebben de groenvoorzieningen met name een functie als "kijkgroen". De revitalisering van het industrieterrein heeft de functie van het groen in het openbare gebied opgewaardeerd. Wat betreft de groenstructuur is het beleid erop gericht om de aanwezige groenelementen en beplantingen te handhaven en waar mogelijk te versterken. Eén en ander zal moeten leiden tot een en de totale ruimtelijke structuur van het plangebied, het (bedrijfs)woon- en leefmilieu daarbij betrokken.

Daarnaast zijn hier en daar reststroken groen aan te treffen. Hoewel belangrijk voor de aankleding van het plangebied, is de groenvoorziening in het gebied ondergeschikt. Uitgangspunt is dan ook dat deze groenvoorziening als zodanig mogelijk dient te worden gemaakt binnen de openbare ruimte en bedrijfspertcelen.

Verkeer

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande infrastructuur en biedt ruimte aan de nieuwe hoofdontsluiting op de toekomstige stadsring "de Haak". Deze westelijke invalsweg is juridisch geregeld in het tracébesluit voor "de Haak". Het tracé loopt vanaf een nieuw te bouwen aquaduct over het Van Harinxmakanaal, ten noorden van de huidige brug in de Newtonlaan, tot aan de rotonde in de Zwettestraat / Fahrenheitweg / Marshallweg. Een vervolgotracé vanaf dit punt tot het Leeuwarden wegenstelsel is nog niet bekend. Medio 2011 zal daarover een besluit worden genomen. Als hier meer duidelijkheid over is, dan dient hiervoor een aparte planologische procedure gevoerd te worden.

Verder zullen incidenteel hier en daar kleine aanpassingen plaats kunnen vinden in het plangebied; de in het plan opgenomen regelingen bieden hiervoor zonder meer de ruimte. Met betrekking tot het waterverkeer dient opgemerkt te worden, dat het bestemmingsplan als uitgangspunt heeft dat deze (vaar)wegen als zodanig behouden blijven.

5. 4. Belemmeringen

LPG-inrichting

Voor het LPG-tankstation in het plangebied geldt als uitgangspunt dat de veiligheid gewaarborgd blijft. Hiertoe is naast het bestemmingsplan de milieuvergunning (of een omgevingsvergunning voor milieuactiviteiten) het sturende instrument. In het bestemmingsplan is voor de LPG-inrichting een beschermende regeling getroffen door (beperkt) beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone rondom het vulpunt tegen te gaan (de plaatsgebonden risicocontour) en het vulpunt, de afleverzuil en de opslag-

tank op de huidige locaties vast te leggen zodat deze niet verplaatst kunnen worden.

Tevens is in de milieuvergunning (of een omgevingsvergunning voor milieuactiviteiten) een maximum doorzet opgenomen waaraan het LPG-tankstation aan dient te voldoen.

Provinciale vaarwegen

In het plangebied is een drietal provinciale vaarwegen aanwezig, te weten het Van Harinxmakanaal, de Harlingervaart en het Verbindingskanaal. Op basis van de provinciale Vaarwegenverordening is er langs deze vaarwegen sprake van een aandachtszone met een breedte van 30 meter ten behoeve van het beheer en onderhoud. Binnen deze aandachtszone is vervolgens nog weer sprake van een bebouwingsvrije zone met een diepte van 20 meter, gerekend vanaf de kant van de vaarweg. Hierbinnen mag alleen bebouwing worden opgericht in overleg met de afdeling Vaarwegen van de provincie Fryslân. Dat betekent dat voor bouw- en andere activiteiten die plaatsvinden binnen deze zone, ontheffing op grond van deze verordening vereist is. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat hieraan wordt voldaan.

Leidingen en straalpad

In het plangebied zijn twee aardgasleidingen, een hoogspanningsleiding en een straalpad gelegen. Aan weerszijden van de leidingen geldt een aantal (bouw)bepalingen in de vorm van bebouwingsvrije zones, ter hoogte van het straalpad geldt een maximale bouwhoogte.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Toelichting op het juridische systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

6. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 6.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden, paragraaf 6.4 geeft hier een uitleg van. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels.

De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan.

De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het oosten van het plangebied is een nutsgebouw aanwezig, dat door middel van de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" met een maximale bouwhoogte in een bouwvlak is geregeld. Deze regeling geldt ook voor het gasontvangstation.

Nutsgebouwen kleiner dan 45 m³ of een oppervlakte kleiner dan 15 m² zijn vergunningvrij en behoeven geen aparte regeling. Ook zijn nutsgebouwen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" toegestaan.

Bedrijventerrein

Deze bestemming is gelegd op nagenoeg het gehele plangebied. Alleen de openbare ruimtes als waterwegen en andere infrastructuur vallen er buiten. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op hetgeen op basis van de bestaande plannen al mogelijk is. Zo blijft een bebouwingspercentage van 70% gehanteerd. Dit om te voorkomen dat de erven geheel bebouwd worden. Op deze manier kan onder meer voorzien worden in de behoefte aan parkeer- en stallingsruimte op eigen erf. Evenzo is aansluiting gezocht en gevonden bij de bouwhoogtes. Ook deze is afgestemd op de al bestaande regeling.

Ten aanzien van de binnen deze bestemming mogelijke perifere detailhandel, wordt aangesloten bij hetgeen wordt vermeld in de "*Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007*" en de bestaande situatie. Zoals de visie aangeeft wordt in de zone aan weerszijden van de Slauerhofweg / Schenkenschan en de Snekertrekweg / Zwettestraat de mogelijkheid geboden voor (nieuwe) perifere detailhandel. Buiten deze zone en in bestaande situaties, is de perifere detailhandel ter plekke vastgelegd door middel van een aanduiding. Binnen de gehele bestemming is de traditionele perifere detailhandel in auto's, boten en caravans mogelijk (de ABC-goederen). In de huidige situatie zijn deze vormen van perifere detailhandel ruim vertegenwoordigd op verscheidende locaties in het plangebied.

De bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding. De aanduiding kan door middel van toepassing van een daartoe in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd, als de bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is. Het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk.

Ter uitwerking van de milieuzonering in dit plangebied, wordt een drietal zoneringen onderscheiden, die elk een aantal toegelaten categorieën van milieuhinderlijke bedrijven kennen afhankelijk van de afstand tot de woonomgeving. In het noord- en zuidoosten van het plangebied zijn bedrijven uit ten hoogste de milieucategorie 3.2 toegestaan.

In het centrale deel van het plangebied bestaan mogelijkheden voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.2 en in het westelijke deel van het plangebied zijn dit bedrijven uit ten hoogste de milieucategorie 5.3. Binnen de gehele bestemming zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan.

Van de milieucategorisering kan onder voorwaarden door middel van een afwijking van de gebruiksregels worden afgeweken indien het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bedrijvenlijst, maar die daar qua milieubelasting wel mee gelijk te stellen zijn. Dit kunnen bedrijven betreffen die in een hogere milieucategorie zijn ingedeeld, maar vanwege de aard en omvang in een lagere categorie kunnen worden opgenomen, dan wel om "nieuwe" bedrijfstypen die niet op de lijst voorkomen.

De functies die aanwezig zijn in het plangebied en niet passen in de bovengenoemde regeling zijn specifiek geregeld in de bestemmingsplanregeling, zoals beide tankstations (waarvan één met LPG).

Ook voor de dansschool, de kartbaan, voor een deel van de Heliconweg op het Stephensonviaduct, een windturbine en een tweetal bedrijven die qua zwaarte afwijken van de milieuzonering, is een specifiek regeling getroffen waarmee de functies ter plekke zijn toegestaan.

Verkeer en Verkeer - Railverkeer

De (spoor)wegen in het plangebied zijn geregeld door middel van twee bestemmingen.

Alle wegen in het plangebied zijn geregeld in de bestemming "Verkeer". Ter hoogte van de Fahrenheitweg en de Marshallweg is het bestemmingsvlak (zoals ook in het geldende bestemmingsplan) ruim gelegd, zodat de westelijke invalsweg hier mogelijk kan worden gemaakt. Voor de westelijke invalsweg is ter hoogte van de aanduiding "maximaal aantal rijstroken" een weg met vier rijstroken mogelijk, op de overige plaatsen is slechts een weg mogelijk tot ten hoogste twee rijstroken.

Alleen gebouwen ten behoeve van de bediening van infrastructurele kunstwerken zijn binnen de bestemmingen toegestaan. Ten behoeve van het op de Lorentzkade aanwezige cafetaria, is binnen de bestemming een aanduiding in de bestemmingsplanregeling opgenomen. De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Indien de nieuwe, westelijke invalsweg van Leeuwarden wordt gerealiseerd kan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied" de bestemming "Verkeer" worden gewijzigd naar de bestemming "Bedrijventerrein" met een mogelijkheid voor perifere detailhandel. Dit sluit aan bij de regeling voor het perceel de James Wattstraat 26.

De spoorlijnen Leeuwarden - Zwolle en Leeuwarden - Sneek zijn onder de bestemming "Verkeer - Railverkeer" gebracht. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water - Vaarweg

Deze bestemming is gelegd op de aanwezige waterwegen en havens. Ook zijn de bestaande (spoor)bruggen en het nieuwe aquaduct ten behoeve van de westelijke invalsweg geregeld binnen deze bestemming door middel van aanduidingen. Voor de bereikbaarheid van de Kalkhaven is de mogelijkheid geboden om de entree te verbreden en daardoor makkelijk(er) toegankelijk te maken.

Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning en Leiding - Water

De hogedruk aardgastransportleidingen die aan de oostkant van het plangebied liggen, zijn samen met de bebouwingsvrije zone van 5 meter aan elke kant van de leiding bestemd als "Leiding - Gas". Een zelfde soort constructie is gehanteerd voor de hoogspanningsleiding en de hoofdwaterleiding in het plangebied, ook hier is een afstand van 5 meter van toepassing.

6. 4. Toelichting op algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - LPG

In verband met externe veiligheidsrisico's is rondom het LPG-vulpunt een veiligheidszone opgenomen. Hier mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, de bouw van beperkt kwetsbare objecten is slechts onder voorwaarden door middel van een afwijking van de bouwregels mogelijk.

Vrijwaringszone - Straalpad

Het straalpad dat over het plangebied loopt is aangeduid. Er mogen geen gebouwen gerealiseerd worden die hoger zijn dan 40 meter.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is de gemeente Leeuwarden van mening dat onder meer belangenorganisaties en nutsbedrijven dienen te worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan *Leeuwarden - Industrierrein West*. Deze organisaties hebben in het kader van het vooroverleg kunnen reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald. Dit is opgenomen als bijlage. Het bestemmingsplan is op basis van de resultaten van het overleg op de volgende punten aangepast:

- de hoofdtransportleidingen van Vitens zijn inbestemd (door middel van de bestemming "Leiding - Water");
- het gasontvangststation aan de Edisonstraat is apart inbestemd (door middel van de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening");
- de tracés van de gasleidingen van de Gasunie zijn aangepast;
- de toelichting over externe veiligheid is aangepast.

Ook is het bestemmingsplan op een tweetal punten ambtshalve aangepast:

- de grens van de bouwvlakken in de bestemming "Bedrijventerrein" is hier en daar aangepast. In de meeste gevallen wordt consequent een grens van 3 meter tot de weg aangehouden, zoals ook in het geldende bestemmingsplan het geval is. Bestaande gebouwen buiten het bouwvlak mogen blijven bestaan en eventueel worden veranderd;
- voor de windturbine is een definitie opgenomen voor de hoogte (vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine).

Dit ontwerpbestemmingsplan ligt voor een ieder ter inzage en is opgestuurd naar de betrokken instanties. De publicatietekst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Burgers worden uitgenodigd om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken. Te zijner tijd zal een verslag van de resultaten hiervan in deze toelichting worden opgenomen. Vervolgens is het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 31 oktober 2011 ongewijzigd vastgesteld, waarna er beroep mogelijk is. Wel is een passage over de Westelijke invalsweg op pagina 27 van de toelichting ambtelijk aangepast. Het vaststellingsbesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Daarom kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgeweken. Hierover zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken.

7. 4. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit plan niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

===