

Vaststelling bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk'

Kenmerk 363543 dp

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' geeft een actuele juridisch - planologische regeling voor de Leeuwarder wijk Vossepark en het Tesselschadestraatgebied.

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad en wordt begrensd door de Harlingerstraatweg, de Wester Stadsgracht, de Harlingervaart tot de Heliconbrug, de Heliconweg van de Heliconbrug tot de Nicolaas Beetsstraat en tenslotte de spoorlijn.

Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' is een actualisatie van een viertal vigerende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Vosseparkwijk, vastgesteld d.d. 27 oktober 1995;
- bestemmingsplan Tesselschadestraat, vastgesteld d.d. 22 oktober 1990;
- bestemmingsplan Fonteinland, vastgesteld d.d. 22 oktober 1990;
- Bestemmingsplan Businesspark en FEC e.o. (deels), d.d. 11 februari 2002.

Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. Het bestemmingsplan is dan ook overwegend conserverend van aard. Er kan sprake zijn van perceelsgebonden wijzigingen ten opzichte van de hiervoor geldende plannen. Dit omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige regelgeving en de inventarisatie van het huidig gebruik in het plan is verwerkt.

In het bestemmingsplan wordt ook een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft hier de locatie van de voormalige NHL locatie aan de Tesselschadestraat. De beoogde invulling van het gebied met woningbouw is meegenomen in het bestemmingsplan.

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is vanaf medio augustus 2010 tot eind september 2010 onderwerp geweest van overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierbij voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van vijf overlegpartners is een reactie ontvangen:

- VROM-inspectie: het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;

- Gasunie: de ondergrens voor de aanwezigheid van groepsrisico wordt niet overschreden. De aanwezige aardgastransportleiding wordt meegenomen in het aangrenzend bestemmingsplan;
- Vitens: de aanwezige watertransportleiding is opgenomen op de verbeelding;
- Brandweer Fryslân: er is een volledige verantwoording van het groepsrisico gemaakt. Er worden geen risiconormen overschreden, waardoor de risico's aanvaardbaar worden geacht. Voor de nieuwbouw geldt dat het gebied op een gebruikelijke en verantwoorde wijze is ingericht en ontsloten;
- Provincie Fryslân:
 - o kan instemmen met de nieuwbouw mogelijkheden op de NHL locatie. Wel moet rekening worden gehouden met de concurrentie van deze woningen ten opzichte van de nieuwbouw in de Zuidlanden. De in dit plan geboden woningbouwmogelijkheid is echter in zo'n stedelijke omgeving, dat de concurrentie met de Zuidlanden naar onze mening beperkt is;
 - o De wijzigingsbevoegdheid naar detailhandels bedrijven van max. 1000 m² is ongewenst. Het plan is hierop aangepast;
 - o Gevraagd wordt om een extra onderbouwing van de bodemgesteldheid bij de nieuwbouw locatie. Deze is opgenomen;
 - o Gevraagd wordt om een verdere toelichting op de milieuzonering. Deze is opgenomen.

Een uitgebreide samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in bijlage 5 van de toelichting.

Inspraak

Volgens het besluit van de gemeenteraad van 23 maart 2009 over de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening, is bij de start van het nieuw bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' een hoorzitting gehouden. Deze hoorzitting is gehouden op 27 mei 2008. De taakopdracht voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Vosseparkwijk heeft u vastgesteld bij besluit van 27 oktober 2008.

De aangedragen punten tijdens deze hoorzitting zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

1. De wijkvisie is zoveel mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt. Een belangrijk punt hierin is het toevoegen van woningbouw op de voormalige NHL locatie. Hieraan wordt in het bestemmingsplan voldaan. Vanwege de nog niet bekende invulling van het LPF-terrein is deze locatie buiten het bestemmingsplan gelaten.
2. Het bestaande groen dient beschermd en verbeterd te worden. In het bestemmingsplan is hier rekening mee

gehouden door de structuurbepalende plantsoenen te bestemmen als 'groen' en het Westerpark als 'Groenpark'.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 14 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Bewoner Harlingerstraatweg 27, 8913 AB Leeuwarden.

Met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een procedurele fout gemaakt. Hierdoor heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 30 juni 2011 opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om in deze periode een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

2. Langhout & Wiarda juristen, namens bewoner Bildtsestraat 36-D Leeuwarden.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage 1: *Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk*

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk.

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Het woningbouwplan op het voormalige NHL-terrein aan de Vondelstraat hoek Tesselschadestraat is enigszins gewijzigd. Dit heeft te maken met de omstandigheid dat deze locatie in andere handen is overgegaan. De nieuwe partijen hebben aangegeven dat, vanwege een betere verkoopbaarheid, het plan op enkele onderdelen aanpassing behoeft.

Voor een toelichting op de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 2: *Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk*.

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 bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

Voor de nieuwbouw op de voormalige NHL locatie is een exploitatieovereenkomst ondertekend. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Ook hiervoor geldt dat er geen exploitatieplan nodig is.

Conclusie

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

Leeuwarden, 1 november 2011

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

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

drs. C.H.J. Brugman, secretaris.

Nummer 22607

ct

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
1 november 2011 (kenmerk 363543 dp);

BESLUIT:

1. De "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp-
bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk" vast te
stellen;
2. De "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen" vast
te stellen;
3. Het bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk gewijzigd
vast te stellen;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 19 december 2011,

voorzitter,

griffier.

