

**Vastgesteld Bestemmingsplan Businesspark en WTC**  
**e.o.**  
**22 april 2013**



**Bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.**

Status: Vastgesteld

Datum: 22-04-2013



# **Bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.**

## **TOELICHTING**

### **INHOUDSOPGAVE**

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 .....	3
3.	BELEIDSKADER .....	5
3.1.	Algemeen.....	5
3.2.	Rijksbeleid .....	5
3.3.	Provinciaal beleid.....	5
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	6
4.	OMGEVINGSASPECTEN .....	10
4.1.	Algemeen.....	10
4.2.	Geluidhinder .....	10
4.3.	Bedrijven en milieuzonering .....	11
4.4.	Luchtkwaliteit .....	11
4.5.	Bodem .....	12
4.6.	Externe veiligheid .....	12
4.7.	Waterparagraaf.....	14
4.8.	Ecologie .....	16
4.9.	Archeologie.....	17
4.10.	Kabels en leidingen .....	18
5.	PLANUITGANGSPUNTEN.....	19
5.1.	Algemeen.....	19
5.2.	Ruimtelijke uitgangspunten .....	19
5.3.	Functionele uitgangspunten .....	19

5.4.	Belemmeringen.....	20
6.	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN .....	22
6.1.	Toelichting op het juridische systeem .....	22
6.2.	Regels.....	22
6.3.	Toelichting op de bestemmingen.....	22
6.3.1.	Bestemmingen.....	23
6.3.2.	Algemene aanduidingsregels .....	26
6.3.3.	Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels .....	26
7.	UITVOERBAARHEID .....	27
7.1.	Algemeen.....	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	27
7.3.	Grondexploitatie.....	27
7.4.	Economische uitvoerbaarheid .....	27
8.	RESULTATEN VAN OVERLEG .....	28

**Bijlage 1: Rapport Externe veiligheid**

**Bijlage 2: Overlegreacties**

**Bijlage 3: Vaststellingsbesluit**

**Bijlage 4: Publicatie vastgesteld bestemmingsplan**

## 1. INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling voor het gebied Businesspark I - IV en het World Trade Center (WTC) in Leeuwarden. De op het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn:

- Bestemmingsplan Businesspark en FEC e.o., vastgesteld bij raadsbesluit van 11 februari 2002 en goedgekeurd bij besluit van 30 september 2002;
- Bestemmingsplan bedrijventerrein Businesspark IV, vastgesteld bij raadsbesluit van 31 oktober 2005 en goedgekeurd bij besluit van 7 maart 2006.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het feit dat de bestaande plannen zijn verouderd. 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 bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor kunnen ontwikkelingen beter worden gestuurd.

In het vigerende bestemmingsplan Businesspark en FEC e.o. is aan een aantal onderdelen goedkeuring onthouden. Reden hiervoor was de veiligheid rondom de vuurwerkfabriek en de vuurwerkgroothandel. Goedkeuring is onthouden aan onder andere de kantoorlocaties aan de Heliconweg en het Fryslânplein. De vuurwerkgroothandel heeft zijn bedrijf qua inrichting aangepast aan de wettelijke eisen. Hierdoor worden de onderdelen waarvoor goedkeuring is onthouden in dit bestemmingsplan gerepareerd.

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 ligging van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan is in figuur 1 weergegeven.

Het gebied wordt begrensd door:

- de Heliconweg en het gebied achter de woningen aan de Bilderdijkstraat aan de oostzijde;
- de Harlingerstraatweg en Nicolaas Beetsstraat aan de noordzijde;
- de Harlingervaart en het Bisschopsrak aan de zuidzijde, en;
- de Pieter Terpstrawei aan de westzijde.



*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 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;
- Hoofdstuk 8: gaat in op de ontvangen overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan.



## 2. DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Leeuwarden en wordt begrensd door de Heliconweg en het gebied achter de woningen aan de Bilderdijkstraat aan de oostzijde, de Harlingerstraatweg en Nicolaas Beetsstraat aan de noordzijde, de Harlingervaart en het Bisschopsrak aan de zuidzijde en de Pieter Terpstrawei aan de westzijde.

Het plangebied wordt ruimtelijk en functioneel gescheiden door de Slauerhoffweg, welke de doorgaande weg vormt tussen de Harlingerstraatweg en de Fahrenheitsweg. Het gebied ten oosten van de Slauerhoffweg bestaat voornamelijk uit grootschalige (bedrijfs)gebouwen en de bijbehorende parkeervoorzieningen van het World Trade Center. Direct ten oosten van de Slauerhoffweg is het voormalige Philips-terrein gelegen. De bijbehorende bebouwing is gesloopt en het terrein wordt, tot een definitieve functie voor dit gebied is gevonden, gebruikt als parkeerterrein.

Het gebied ten westen van de Slauerhoffweg bestaat uit een afwisseling van grote en middelgrote bedrijfsbebouwing. De bebouwing direct gelegen aan de Slauerhoffweg is op deze weg georiënteerd en heeft voornamelijk een publieksgerichte functie.

In het plangebied zijn enkele beeldbepalende elementen aanwezig. De voornaamste twee beeldbepalende elementen betreffen de hoofdingang van het WTC-complex met het daarbij behorende hotel van ongeveer 40 meter hoog en het Crystalic gebouw, bestaande uit een glazen piramide aan de Harlingerstraatweg.

### 2.2. Functionele structuur

#### Algemeen

Het gebied ten oosten van de Slauerhoffweg bestaat uit grootschalige bebouwing van het WTC-complex. De gebouwen manifesteren zich vanaf de Heliconweg, wat wordt versterkt door het plein voor de ingang van het complex. Aan dit plein is ook het hotel en het casino gelegen. Het plein heeft hierdoor een publieksgerichte functie. Direct ten noorden van de WTC-gebouwen is de ijshal Leeuwarden gelegen, welke bereikbaar is vanaf de noordelijke ingang van het terrein.

Het bedrijventerrein ten westen van de Slauerhoffweg bestaat uit een afwisseling van grote en middelgrote bedrijfsbebouwing. Hierin zijn zeer diverse bedrijven gevestigd. Het gebied direct gelegen aan de Slauerhoffweg heeft een meer publieksgerichte functie.

#### Bedrijfsactiviteiten

WTC Leeuwarden is een modern evenementencomplex met meer dan 45.000 m<sup>2</sup> tentoonstellingsoppervlakte. Het complex wordt gebruikt voor (internationale) publieksbeurzen, congressen en seminars, concerten, symposia en tal van andere activiteiten. Het complex omvat verder diverse congreszalen, vergaderruimtes, een hotel met 143 kamers en een zakensociëteit. Verder wordt het gebouw gebruikt voor een Casino en vindt er de wekelijkse veemarkt plaats. Direct ten noorden van de WTC – gebouwen is de ijshal Leeuwarden gevestigd en direct ten westen een bedrijf in opslag van vuurwerk.

Voor de percelen direct gelegen aan de Slauerhoffweg geldt dat hier veelal perifere detailhandels bedrijven zijn gevestigd. Aan de Balthasar Bekkerwei en de Harlingerstraatweg zijn diverse dienstverlenende bedrijven gevestigd, voornamelijk in bedrijfsverzamelgebouwen. In het overige deel van het plangebied zijn zeer diverse bedrijven gevestigd, zoals een schilderbedrijf en een bedrijf in

bedrijfswageninrichtingen. Aan de westzijde van het plangebied, nabij de voormalige vuilstort, is een hondenclub gevestigd.

Op Businesspark IV is nog een beperkt aantal bedrijfskavels beschikbaar.

### **Detailhandel**

In het plangebied komt perifere detailhandel voor. Het betreft hier de gangbare vormen van perifere detailhandel. Deze detailhandel is geconcentreerd rond de Slauerhoffweg en de Harlingerstraatweg. Het betreft hier onder meer showrooms en een bouwmarkt.

### **Wonen (bedrijfswoningen)**

In het noorden van het plangebied komen enkele woningen voor. Deze zijn gelegen direct aan de Harlingerstraatweg. Op het bedrijventerrein zelf komen twee bedrijfswoningen en één woonschip voor. Tegenwoordig wordt het wonen op een industrieterrein vanwege de milieuaspecten als problematisch ervaren. Veelal heeft de woonfunctie een belemmerende invloed op de omliggende bedrijvigheid. Hierdoor worden de bestaande bedrijfswoningen en het woonschip inbestemd en worden verder geen woonfuncties op het industrieterrein toegestaan.

### **Groenvoorzieningen**

Langs de bestaande infrastructuur (wegen, water en spoor) komen structurerende groenvoorzieningen voor. De groenvoorzieningen hebben deels een afschermende functie en deels een functie als kijkgroen.

In Businesspark IV heeft het groen ook een afscheidende functie en wordt het groen, in combinatie met water, het bedrijventerrein ingebracht. Het betreffen hier structuurbepalende groenstructuren.

### **Verkeer**

De ontsluiting van het WTC gebied vindt plaats via de Heliconweg en de Slauerhoffweg. Deze weg maakt onderdeel uit van de huidige ringweg van Leeuwarden. Het bedrijventerrein ten oosten van het WTC gebied wordt ontsloten via de Slauerhoffweg.

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.

Ten westen van het plangebied wordt de Haak om Leeuwarden aangelegd als onderdeel van het rijkswegennet. Deze weg wordt in de toekomst de nieuwe verdeelweg van de westzijde van de stad. Vanaf de Haak worden twee invalswegen gerealiseerd, de westelijke- en noordwestelijke invalsweg. De noordwestelijke invalsweg ligt direct ten noorden van het plangebied en valt voor een klein deel ook in het plangebied.

### **Cultuurhistorie**

In het plangebied is het grootste deel van de inrichting in de laatste decennia grondig gewijzigd. Slechts enkele structuren hebben deze (her)inrichting doorstaan en kunnen bogen op een langere historie. Dit zijn de Harlingerstraatweg, de Harlingervaart en een waterloop als restant van de Swette, de oude grens(sloot) tussen Oostergo en Westergo. Deze waterloop bevindt zich deels langs de B. Bekkerwei. Deze structuren worden zoveel mogelijk in stand gehouden door een conserverende bestemming.

### 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.

#### 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 de 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.

##### *Werken*

De provincie streeft naar aansluiting van het type en de schaal van de werkfuncties bij de kernenstructuur. Er zijn specifieke vestigingscondities opgesteld om nadelige effecten te voorkomen en juist positieve effecten te genereren. De provincie acht het van belang dat werkfuncties en voorzieningen ook op het niveau van een kern op de goede plekken terecht komen. Hiervoor zijn de gemeenten primair verantwoordelijk. De gevestigde bedrijven passen binnen de doelstelling van het streekplan.

### *Vestigingsbeleid*

Het vestigingsbeleid van het Steekplan biedt voor Leeuwarden ruimte aan alle genoemde vormen van bedrijvigheid, waaronder perifere detailhandel. In het Streekplan wordt hier het volgende onder verstaan: winkelveorzieningen 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, zoals verwoord in het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"

### **Verordening Romte Fryslân**

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hieronder is een overzicht geplaatst met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders. Per beleidskader wordt uitgewerkt op wat voor manier het betreffende beleidskader wordt verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Beleidskader	Datum vaststelling
<b>Stadsvisie 'Leeuwarden fier verder'</b>	26 mei 2008
<b>Structuurvisie 'Nieuw Stroomland, duurzame dynamiek in gebiedsontwikkeling'</b>	31 januari 2011
<b>Bedrijventerreinen Leeuwarden – kwantitatief ontwikkelingskader 2009-2020</b>	26 april 2010
<b>Ontwikkeldkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving</b>	1 oktober 2007
<b>Kantorenaanpak 2010 &amp; Oplegger kantoorontwikkelingen</b>	september 2010
<b>Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007</b>	25 juni 2007
<b>Welstandsnota Leeuwarden</b>	5 juli 2004
<b>Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad</b>	29 november 2010

### **Stadsvisie 'Leeuwarden fier verder'**

De Stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers. Voor dit bestemmingsplan is de pijler *Werken en ondernemen* en de voorwaarde voor verdere ontwikkeling *bereikbaarheid* van belang. 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.

### **Structuurvisie 'Nieuw Stroomland, duurzame dynamiek in gebiedsontwikkeling'**

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Nieuw Stroomland. De ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen in Nieuw Stroomland. In de Structuurvisie staat centraal het behouden, herstellen, betekenis geven dan wel ontwikkelen van de ruimtelijke kernkwaliteiten.

De randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit:

- herstellen en versterken van de landschapstypen;
- sterke verbindingen tussen stad en buitengebied;
- niet infrastructuur, maar landschap als leidmotief voor de stadsrand;
- geleidelijke overgang van stad naar landschap met herkenbare stadsentrees.

Het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de huidige stadsrand van Leeuwarden. Vooral in dit gebied dienen de randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteiten te worden geborgd.

### **Bedrijventerreinen Leeuwarden – kwantitatief ontwikkelingskader 2009-2020**

In de nota 'Bedrijventerrein Leeuwarden – kwantitatief ontwikkelingskader 2009-2020' wordt de actuele situatie beschreven van de beschikbaarheid en kwaliteit van de Leeuwarder bedrijventerreinen en de verwachte vraag tot eind 2020.

Businesspark (fasen I-IV) richt zich op de realisatie van representatieve bedrijvigheid en - onder voorwaarden - de categorie modern gemengd. Deze gronden zijn voor een belangrijk deel uitgegeven, c.q. in optie en reservering, maar er is nog ruimte beschikbaar voor het op dat terrein passende type bedrijven (t/m hindercategorie 3).

### **Ontwikkeldkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving**

Het ontwikkeldkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving is kaderstellend en geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen van dit gebied.

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat het gebied grofweg tussen de Heliconweg en de Slauerhofweg wordt aangeduid als 'Leisure' en de gebieden direct ten westen van de Heliconweg en direct ten oosten van de Slauerhofweg als 'kantoorlocatie'.

Voor het plangebied geldt dat de Heliconweg een ringweg met laanprofiel is en voor de locatie van de voormalige spoorlijn, die door het gebied heeft gelopen, een groenzone.

Het ontwikkeldkader is verwerkt in het bestemmingsplan.

### **Kantorenaanpak 2010 & Oplegger kantoorontwikkelingen**

Een deel van het plangebied is of wordt ingevuld met kantoorbebouwing. De kantorenmarkt is erg belangrijk voor de stad. Een groot deel van de werkgelegenheid is gehuisvest in kantoren, dat geldt

vooral voor de financiële/zakelijke dienstverlening en voor overheidsorganisaties. Het blijft daarom belangrijk om de ontwikkelingen nauwgezet te volgen. Vooral omdat de markt snel verandert. De economische crisis en een sterk veranderende vraag hebben geleid tot grootschalige leegstand van kantoren. Nieuw rijksbeleid voor kantoren, via de zogeheten SER-ladder waarbij eerst binnenstedelijke ruimte moet worden benut en mogelijk hergebruik van leegstaande panden moet worden overwogen, vraagt nu om een integrale visie en aanpak van het kantorenbestand in de stad. Het gaat hierbij om ruimtelijke ontwikkelingen in de traditionele kantorenhak (Oostergoweg / Stationsgebied / Tesselschadestraat plus binnenstad), leegstand, mogelijkheden voor functieverandering en -menging.

Voor de gemeente is het zaak de sterke positie op de regionale kantorenmarkt te versterken. Dan gaat het vooral om de kwaliteit van gebouwen en omgeving, goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer maar ook per auto, ruimte voor parkeren en multifunctionaliteit. Daarnaast is duidelijk dat Leeuwarden geen snelweglocaties kent, die landelijk gezien als gewilde locaties worden beoordeeld (mits daarbij wordt voldaan aan dezelfde hiervoor genoemde eisen). Leeuwarden staat voor belangrijke keuzen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstedelijke kantorenhak en de ontwikkeling van de locatie Overijsselselaan aan de zuidkant van de stad als stadsrand/-snelweglocatie.

#### **Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007**

De detailhandelsstructuurvisie 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 en deels de zuidzijde van de Harlingerstraatweg.

#### **Welstandsnota Leeuwarden**

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 geregeld.

#### **Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad**

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.

#### *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 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 wegverkeerlawaai en industrielawaai van belang.

#### *Wegverkeerslawaai*

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de zone van de Harlingerstraatweg/N383. Daarnaast hebben de Heliconweg en de Slauerhoffweg een zone. Binnen deze zones geldt een onderzoeksverplichting bij nieuwbouw. In dit conserverende plan hebben we gekeken naar de verkeersontwikkeling van bovenstaande wegen en de gevolgen voor de omgeving.

De verkeersontwikkeling van de Harlingerstraatweg is veel kleiner geweest dan in het voorgaande bestemmingsplan is aangenomen. Destijds waren er 37.330 mvt/etm geprognosticeerd voor het jaar 2010. In werkelijkheid rijden er momenteel ongeveer 26.000 mvt/etm. Het verkeersmodel genereert voor het jaar 2022 ongeveer 37.000 mvt/etm. De verwachte geluidsbelasting voor 2022 is, in vergelijking met de geprognosticeerde geluidsbelasting van 2010 vanuit het vorige bestemmingsplan, gelijk gebleven. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de Harlingerstraatweg ter plekke van de woningen Harlingerstraatweg 105 t/m 109 is te beschouwen als slecht.

De Heliconweg is recent gereconstrueerd. De geluidemissie is door middel van geluidsarm asfalt afgenomen. In het bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o. liggen geen geluidsgevoelige objecten binnen de zone van deze weg.

De geprognosticeerde verkeersintensiteiten van de Slauerhoffweg nemen toe van 11.500 mvt/etm (geprognosticeerde intensiteit in het vorige bestemmingsplan) tot 17.000 mvt/etm in 2022. Dit betekent een toename van ongeveer 1,7 dB. De geluidsgevoelige objecten binnen de zone van deze weg zijn Harlingertrekweg 86 en 87. Deze voldeden door een geluidswal aan de voorkeurswaarde. Deze is nu iets hoger, maar de binnenwaarde blijft voldoen aan de normen van het Bouwbesluit.

Aangezien het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan wordt wat betreft wegverkeerslawaai voldaan aan de Wgh en zijn geen belemmeringen te verwachten.

#### *Industrielawaai*

Rond het bedrijventerrein Leeuwarden – West is een geluidszone vastgesteld, omdat vestiging van grote lawaaimakers, zoals aangegeven in artikel 40 van de Wet geluidhinder, toegestaan is. Een deel hiervan loopt over de zuidkant van het plangebied. De geluidszone heeft de aanduiding “Geluidzone – Industrie” gekregen, om te voorkomen dat er binnen de geluidzone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing komt en er daardoor een te hoge geluidsbelasting optreedt.



### 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.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, is de milieucategorie afgestemd op zowel de omgeving als het vigerende bestemmingsplan. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2, met uitzondering van het noordoostelijke deel van het plangebied, waar bedrijven zijn toegestaan tot milieucategorie 3.1. Alle op het terrein aanwezige bedrijven voldoen aan deze categorie indeling.

### 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<sup>1</sup>.

In het plangebied vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Dit betekent voor de luchtkwaliteit dat er sprake is van een herbevestiging van de bestaande situatie dat als NIBM (Niet in betekenende mate) beschouwd kan worden. Aanvullende berekeningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

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

---

<sup>1</sup> 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

#### 4.5. Bodem

Gemiddeld voldoet de bodemkwaliteit van het plangebied aan de bodemkwaliteitsklasse "Landbouw/natuur". Hiermee is de algemene bodemkwaliteit geschikt voor de functies binnen het gebied.

Binnen het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn grotendeels uitgevoerd op locaties waar potentieel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op een aantal locaties is daarbij bodemverontreiniging aangetoond. Op enkele plaatsen waar de verontreiniging belemmerend was voor de functie van het terrein is een bodemsanering uitgevoerd, waardoor deze locaties geschikt zijn gemaakt voor het huidige gebruik. Plaatselijk is nog wel sprake van restverontreinigingen. Daarnaast is op verschillende locaties bodemverontreiniging aangetroffen, maar belemmert dit de huidige en beoogde functie(s) niet.

Op een tweetal plaatsen is sprake van bijzonderheden aangaande de bodemkwaliteit:

- Ter plaatse van het voormalige Philipsterrein aan de Harlingerstraatweg is in 2011 een aanvullende bodemsanering uitgevoerd. Na afloop van deze sanering zal een restverontreiniging achterblijven die nazorg noodzakelijk maakt (monitoring grondwaterkwaliteit);
- Op het uiterst noordwestelijke deel van de locatie is sprake van een sterke verontreiniging in de grond. Om op deze plaats ontwikkelingen mogelijk te maken, zullen sanerende maatregelen moeten worden genomen.

Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft locaties waarvoor in het verleden een Hinderwet- of Wet milieubeheervergunning is aangevraagd voor het uitoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied nog ondergrondse brandstoftanks. Niet op al deze locaties is bodemonderzoek uitgevoerd. In geval van bouwplannen en functiewijzigingen zal per specifieke locatie steeds een bodemtoets plaats moeten vinden. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden. Ook op onverdachte terreinen kan bodemverontreiniging aangetroffen worden, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid en die thans niet bekend zijn.

In dit bestemmingsplan wordt een nieuwe regeling geboden voor een bestaand gebied. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Het bestemmingsplan mag ten aanzien van het aspect bodem planologisch uitvoerbaar worden geacht.

#### 4.6. Externe veiligheid

Hieronder vindt een samenvatting plaats van het onderzoek wat is verricht in het kader van de externe veiligheid in relatie tot onderhavig bestemmingsplan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

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.

### **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;
- route transport gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Een risicovolle inrichting binnen het plangebied betreft Schuurmans Eerste Nederlandse kunstvuurwerkfabriek, Harlingertrekweg 85. Het invloedsgebied van de inrichting bedraagt 48 m. Dit invloedsgebied valt in zijn geheel binnen de terreingrens van de inrichting. Hierdoor is er geen sprake van een groepsrisico binnen het invloedsgebied.

Rondom de opslagbunkers geldt een veiligheidsafstand van 20 m. Deze veiligheidscontouren vallen, op enkele uitzonderingen na, binnen de terreingrens van de inrichting. Binnen de veiligheidscontouren zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Buiten het plangebied zijn de volgende inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen:

- Twee LPG-tankstations, de invloedsgebieden van deze stations liggen buiten het plangebied;
- Zandleven Coatings, Snekertrekweg 57-59, het invloedsgebied bedraagt 300 m en valt voor een klein gedeelte over de zuidoostelijke grens van het plangebied;

De door Save uitgevoerde QRA geeft aan dat het aantal slachtoffers, en dus het groepsrisico, verwaarloosbaar is waardoor geen FN-curve kan worden gepresenteerd.

#### *Transporten van gevaarlijke stoffen*

Langs de Heliconweg en de Harlingerstraatweg zijn geen PR  $10^{-6}$  contouren aanwezig. Voor de bepaling van het groepsrisico is aan weerszijden van de weg een invloedsgebied van 200-250 m aanwezig. Een deel van het bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied. Uit een toetsing van de verkeersintensiteit blijkt dat het groepsrisico ruim beneden de oriëntatiewaarde ligt.

Over de spoorlijn Leeuwarden-Meppel vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Wel kan er zeer incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel. Er dient in het kader van rampenbestrijding rekening gehouden te worden dat transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zou kunnen plaatsvinden.

Het invloedsgebied (1% letaal) zou in theorie voor bepaalde stoffen maximaal 3-5 km kunnen bedragen. Voor dit bestemmingsplan heeft dit geen consequenties.

Over het Van Harinxmakanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen over water plaats.

Het aantal transportbewegingen van brandbare gassen over het Van Harinxmakanaal blijft ver onder de aangegeven drempelwaarde. Het Van Harinxmakanaal is een zogenaamde 'groene vaarweg', wat inhoudt dat geen plasbrandaandachtsgebied (PBA) aanwezig is. Rond het Van Harinxmakanaal zijn geen EV-knelpunten voor wat betreft het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Buisleidingen*

Langs/door de oostkant van het plangebied loopt een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Het betreft een leiding met een druk van 40 bar, een diameter van 6 inch en een invloedsgebied (1% letaal) van 70 m aan weerszijden van de leiding. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat per 1 januari 2011 in werking is getreden, moet een belemmeringstrook (=toetsingsafstand) van tenminste 4 meter aan weerszijden van een buisleiding

worden aangehouden. Op de professionele risicokaart en via CAROLA kan worden afgelezen dat er geen sprake is van een PR  $10^{-6}$  contour binnen het plangebied.

Het groepsrisico is inzichtelijk gemaakt met het door het ministerie van VROM geaccordeerde rekenprogramma CAROLA. Hieronder worden de conclusies weergegeven:

- Plaatsgebonden risico, bij betreffende ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding is er geen sprake van een PR  $10^{-6}$  contour binnen het plangebied.
- Op basis van de berekening met CAROLA wordt geconstateerd dat het groepsrisico verwaarloosbaar is, er kan geen FN-curve worden gepresenteerd.

### **Verantwoording groepsrisico**

Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het brandweeradvies, dient het bevoegd gezag zich uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Voor wat betreft de acceptatie van het restrisico wordt ook het belang van de ontwikkeling meegewogen.

Met het vaststellen van het plan heeft de gemeenteraad verantwoord dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, maatschappelijk aanvaardbaar zijn.

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het voorliggend plan.

### **4.7. Waterparagraaf**

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de Watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst", die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is 'het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Voor de ruimtelijke aspecten is het WHP3 een structuurvisie, zoals bedoeld in artikel 4.4, eerste lid van de Waterwet en artikel 2.2, tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening. Onderdelen van het WHP3 zijn aan te merken als een aanvulling op het Streekplan. In hoofdstuk 6 van het WHP3 wordt ingegaan op de betekenis van het plan voor de watertoets.

Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden. Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt in dit hoofdstuk opgenomen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura 2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden. Ruimtelijk relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijk relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

### ***Gemeentelijk beleid***

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:
  - o voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
  - o voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel);

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Wel wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden tot een ontwikkeling op het voormalige Philips-terrein. Op het moment dat er

gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid zullen de consequenties voor de waterhuishouding worden beoordeeld.

### **Watertoets**

Het bestemmingsplan is in het kader van het Overleg, ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan Wetterskip Fryslân. De reactie vormt het wateradvies van het bestemmingsplan.

Het plangebied grenst aan hoofdwatergangen van Wetterskip Fryslân, de Biskopsrak en de Harlingervaart. De hoofdwatergangen hebben een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

In overleg rondom het project De Haak zijn afspraken gemaakt dat er een duiker wordt gerealiseerd tussen het Businesspark en de wijk Westeinde.

Aan de westzijde van het plangebied is een boezemkade aanwezig. Deze kade heeft een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert het Wetterskip een obstakelvrije zone van 5 meter. Bovenstaande uitgangspunten gelden ook voor de aanwezige lokale keringen.

Voor het voormalige Philips-terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wetterskip Fryslân gaat ervan uit dat, wanneer deze wijzigingsbevoegdheid gebruikt wordt, hiervoor een watertoetsprocedure wordt doorlopen.

Indien voor nieuwe gebouwen een WKO installatie wordt aangelegd moet er rekening mee worden gehouden dat bij de aanleg in Leeuwarden vaak een grote hoeveelheid zout grondwater vrijkomt.

### **Reactie**

Er wordt met dit bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk gemaakt binnen de obstakelvrije zone van de hoofdwatergangen, de boezemkade en de lokale keringen. De gemeente Leeuwarden zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan rekening houden met de uitgangspunten van het Wetterskip Fryslân.

De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

## **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);
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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.

### 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. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed 2010-2013 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 provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen. Volgens beide FAMKE-kaarten is er voor het plangebied geen onderzoek 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. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;

- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.



Figuur 2: Uitsnede van de archeologische waardekaart gemeente Leeuwarden

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardekaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 2 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied ligt landschappelijk gezien ter plekke van de voormalige Middellzee. Dit is van oudsher een laaggelegen, nat en daardoor slecht bewoonbaar gebied geweest.

Het heeft daarom een lage archeologische verwachting op de gemeentelijke archeologische waardekaart. Voor het plangebied is bij ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### 4.10. Kabels en leidingen

Van noord naar zuid loopt door het plangebied een gasleiding. Voor deze gasleiding geldt een bebouwingsvrije afstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Daarnaast loopt aan de oost- en noordzijde van het plangebied een waterleiding. Voor het doelmatig functioneren van deze leiding is een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden van de leiding aangehouden.

Door het plangebied heeft altijd een straalpad gelopen, welke werd gebruikt voor het berichtenverkeer. De betreffende activiteiten zijn inmiddels gestopt, waardoor het straalpad niet op de verbeelding is opgenomen.



## 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 onderhavige bestemmingsplan worden geformuleerd.

Het hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een algemene herziening van de bestaande bestemmingsplannen, 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.

### 5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke structuur, zoals beschreven in hoofdstuk 2 zal in hoofdzaak in stand kunnen blijven. Voor Businesspark IV geldt dat het bedrijventerrein nog niet geheel is uitgegeven. Voor deze gebieden worden de bestaande ruimtelijke structuren uit het bestemmingsplan overgenomen.

### 5.3. Functionele uitgangspunten

#### Bedrijvigheid

Het plangebied bestaat voor een deel uit evenemententerrein en voor een deel uit (bestaande) bedrijventerreinen.

Op het industrieterrein bestaat de bedrijvigheid hoofdzakelijk uit bedrijven met een lichte tot middelzwaar milieuhinderlijk karakter. De ontwikkeling van het gebied zal uiteraard op verdere uitbouw van deze functie gericht worden. Het is niet de bedoeling bestaande rechten van bedrijven, tenzij er zeer dringende redenen zijn, aan te tasten. Het bedrijventerrein is conserverend bestemd.

Voor het WTC – expo terrein geldt dat er de nodige ruimte wordt geboden om de bestaande functies van het terrein voort te zetten en zo nodig uit te breiden. Onderdeel van de bedrijvigheid op het evenemententerrein is het casino, het hotel en de ijsbaan.

Voor het voormalige Philips-terrein geldt dat de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden worden voorgezet, met een wijzigingsbevoegdheid naar enkele andere functies. Wel wordt een mogelijkheid geboden om sport- en recreatievoorzieningen op het terrein te vestigen. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor de herontwikkeling van dit gebied.

Voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Voor het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.1. De categorie aanduidingen zijn afgestemd op de omliggende gevoelige functies.

#### Kantoren

Binnen het plangebied zijn enkele kantoorlocaties aanwezig. Deze concentreren zich voornamelijk langs de Heliconweg, de Harlingerstraatweg en de Balthasar Bekkerwei. De kantoorlocaties aan de Heliconweg en de Harlingerstraatweg worden als kantoorlocatie bestemd.

De bestaande kantoorlocaties op het bedrijventerrein worden positief bestemd. Verder is voor het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei een aanduiding 'kantoor' opgenomen. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden is onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen tot wijziging van het bestemmingsplan naar kantoren. Binnen het WTC complex zijn kantoren ten behoeve van de beurs- en conferentieactiviteiten toegestaan.

#### **(Perifere) detailhandel**

De gemeente Leeuwarden heeft in de *Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007* aangegeven dat in het plangebied de zone aan weerszijden van de Slauerhoffweg en ten zuiden van de Harlingerstraatweg voor perifere detailhandel benut kan worden. Dit is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

#### **Wonen (bedrijfswoningen)**

Een 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 woonfuncties op de industrieterreinen niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen en het bestaande woonschap worden gezien hun bestaande rechten inbestemd. Bij een eventuele beëindiging van de functie is een mogelijkheid opgenomen de functie van de verbeelding te verwijderen.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn enkele (particuliere) woningen aanwezig. Deze worden conform het huidige gebruik inbestemd.

#### **Groenvoorzieningen**

Vanwege het karakter van het plangebied, een evenemententerrein en bedrijventerrein, hebben de groenvoorzieningen met name een functie als "kijkgroen". De afscherpende en structuurbepalende groenstructuren van Businesspark IV vormen hier een uitzondering op.

#### **Verkeer**

Het bestemmingsplan gaat uit van de vastlegging van de bestaande infrastructuur met incidenteel kleine aanpassingen aan de wegenstructuur. 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 de (vaar)weg als zodanig behouden blijft.

Voor de aanleg van de Haak om Leeuwarden en de westelijke en noordwestelijke invalsweg geldt dat deze juridisch zijn verankerd in een Tracébesluit. De grens van het Tracébesluit voor wat betreft de noordwestelijke invalsweg valt voor een deel in onderhavig bestemmingsplan. Het Tracébesluit is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### **5.4. Belemmeringen**

#### **Provinciale vaarwegen**

In het plangebied is een tweetal provinciale vaarwegen aanwezig, te weten 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 bebouwingvrije 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.

Binnen bovengenoemde zone is geen bebouwing aanwezig.

### **Leidingen en straalpad**

In het plangebied is een aardgasleiding en een waterleiding gelegen. Aan weerszijden van de leidingen geldt een aantal (bouw)beperkingen in de vorm van bebouwingsvrije zones.

Het plangebied ligt binnen 15 nautische mijlen (circa 28 km) van het verstoringsgebied van de radar op het terrein van Vliegbasis Leeuwarden en van de radarpost Noord te Wier. Ter voorkoming van radarverstoring zijn beperkingen in het gehele plangebied van toepassing op de bouw van gebouwen en overige bouwwerken die hoger zijn dan 45 m boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radar. De oprichting van obstakels hoger dan 45 m is niet toelaatbaar indien het functioneren van de radar meer dan 10% wordt verstoord.

Er worden geen mogelijkheden geboden om gebouwen en/of bouwwerken hoger dan 45 m te realiseren. Er is voor gekozen om af te zien van het opnemen van een obstakelbeheergebied op de verbeelding die hoger reikt dan deze 45 m. Hiertoe is eveneens geen regeling in de regels opgenomen.

## 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 bebouwingsmogelijkheden) 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 bebouwingsmogelijkheden 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. 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.

### 6.3.1. Bestemmingen

#### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

In het plangebied zijn enkele nutsgebouwen aanwezig, dat door middel van de bestemming “Bedrijf - Nutsvoorziening” zijn geregeld. De bouwhoogte is vastgelegd op 5 meter. Nutsgebouwen kleiner dan 45 m<sup>3</sup> of een oppervlakte kleiner dan 15 m<sup>2</sup> zijn vergunningvrij en behoeven geen aparte regeling. Ook zijn nutsgebouwen binnen enkele andere bestemmingen toegestaan.

#### **Bedrijventerrein**

Het grootste gedeelte van het plangebied wordt gevormd door de bestemming ‘bedrijventerrein’. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op hetgeen op basis van de bestaande plannen al mogelijk is. Er geldt een maximale bebouwingspercentage van 70%. Dit om te voorkomen dat de erven geheel bebouwd worden. Op deze manier kan onder meer worden voorzien in de behoefte aan parkeer- en stallingsruimte op eigen erf. Voor het bedrijventerrein is ook aansluiting gezocht bij de bestaande toegelaten bouwhoogtes. Voor een zone langs de Harlingerstraatweg geldt dat met ontheffing hoger kan worden gebouwd, in lijn met de bestaande hoogte van het Crystalic gebouw wat ook aan de Harlingerstraatweg is gelegen.

Ter uitvoering van de detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007 is voor de zone langs de Slauerhoffweg en de zuidzijde van de Harlingerstraatweg een aanduiding perifere detailhandel opgenomen. Hier is vestiging van perifere detailhandelsbedrijven mogelijk. Ook voor een klein deel van de Balthasar Bekkerwei is deze aanduiding opgenomen.

De gebouwen op het voormalige Philips-terrein zijn inmiddels gesloopt. Het terrein wordt in afwachting van een definitieve functie gebruikt voor parkeren. Hierdoor is naast de bestemming ‘bedrijventerrein’ ook de aanduiding ‘parkeren’ opgenomen. Verder is de aanduiding sport- en recreatievoorzieningen opgenomen. Dergelijke functies passen ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien op deze locatie. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar cultuur en ontspanning en onder bepaalde voorwaarden naar perifere detailhandel. Hiermee wordt enige flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen om op termijn te komen tot een definitieve invulling van het terrein.

Op het bedrijventerrein zijn verschillende kantoren gevestigd. Voor veel gebieden op het bedrijventerrein geldt dat het niet realistisch en wenselijk is dat hier onbepakt kantoren kunnen vestigen. Hierdoor is, naast de bestaande kantoorgebouwen, alleen het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei bestemd voor kantoren. Ondergeschikte kantoren bij een bedrijf zijn wel op het hele bedrijventerrein toegestaan. Om toch de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden is onder bepaalde voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren opgenomen. Dit geldt dus ook voor het voormalige Philips-terrein.

Voor het plangebied is een milieucategorisering opgenomen afgestemd op de omliggende gevoelige functies. 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.

Voor de bestaande bedrijfswoningen geldt dat bij een eventuele beëindiging van de functie, de betreffende aanduiding van de verbeelding kan worden verwijderd. Dit omdat het wonen op een

industrieterrein vanwege de milieuaspecten als problematisch wordt ervaren en dat dit veelal een belemmerende invloed op de omliggende bedrijvigheid heeft.

### **Cultuur en ontspanning – Evenemententerrein**

Het WTC-complex, inclusief de daar aanwezige functies, zoals een hotel, een casino en de ijshal Leeuwarden zijn onder de bestemming 'cultuur en ontspanning – evenemententerrein' gebracht. Door het onderbrengen van de verschillende functies onder één bestemming kunnen de opstellen flexibel worden ingezet en is een uitwisseling van functies binnen de bestemming mogelijk.

Binnen de bestemming is 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk. Voor deze bebouwing kan gedacht worden aan toegangs- of kassagebouwen.

Zelfstandige horeca, naast de horecafunctie van het hotel, is niet toegestaan. Wel is een mogelijkheid opgenomen voor aan de functie gerelateerde horeca, zoals de kantine van de ijshal Leeuwarden en horeca ten behoeve van beurzen.

Binnen de bestemming zijn kantoren toegestaan gerelateerd aan beurs- en conferentieactiviteiten.

### **Groen en Water**

Voor Businesspark IV geldt dat de groenstructuren en de waterlopen een beeldbepalend en structurerend karakter hebben. Om dit te borgen, hebben deze groenstructuren en waterlopen dan ook een aparte bestemming gekregen.

In het Ontwikkelkader Tesselschadestraat, WTC en omgeving is de zone van de voormalige spoorlijn richting Stiens aangeduid als groenzone. Voor deze zone is dan ook de bestemming 'Groen' opgenomen. Op deze grond kan niet gebouwd worden, ook gezien de ligging van de daar aanwezige aardgasleiding.

### **Kantoor**

De bestemming 'kantoor' is opgenomen voor de bestaande kantoorlocaties en de nog te ontwikkelen kantoorlocatie aan de Heliconweg.

Voor de nog te ontwikkelen kantoorlocatie aan de Heliconweg geldt dat in het vigerende bestemmingsplan aan dit onderdeel goedkeuring is onthouden. Reden hiervoor was de veiligheid rondom de vuurwerkfabriek en de vuurwerkgroothandel. De vuurwerkgroothandel heeft zijn bedrijf qua inrichting aangepast aan de wettelijke eisen. Hierdoor is het mogelijk om deze kantoorlocatie weer op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor de betreffende kantoorlocatie zijn concrete plannen. Voor dit gebied zijn vier bouwvlakken opgenomen.

### **Tuin**

Door de aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte, ontstaat een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan de voor- of (met name in hoeksituaties) zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming "Tuin" opgenomen.

Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen (met uitzondering van erkers) niet toegestaan. Deze bestemming is gelegd op basis van de volgende uitgangspunten:

- op een voorerf van een woning mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen vóór de voorgevel of, aan weerszijden van de woning, in het gebied vóór de denkbeeldige lijn op 1,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
- op zijerven die direct grenzen aan de openbare ruimte mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- op achtererven van woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Om toch nog enige flexibiliteit te bieden, is het wel toegestaan om, binnen de bestemming "Tuin", met een omgevingsvergunning een hoofdgebouw te voorzien van een erker met een maximale diepte van 1,50 meter, waarbij overigens ook een relatie met de diepte van de tuin wordt gelegd. Tenslotte wordt hierbij ook een relatie met de breedte en hoogte van de gevel van de woning gelegd.

### **Verkeer**

Voor de meeste wegen in het plangebied geldt dat de verkeersfunctie centraal staat en niet de verblijfsfunctie. De inrichting van deze wegen is hier ook op afgestemd. Deze wegen hebben dan ook de bestemming 'Verkeer' gekregen. Kunstwerken, zoals bruggen, vallen ook (deels) onder deze bestemming.

Een deel van het Tracébesluit van de Haak om Leeuwarden valt binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het Tracébesluit is opgenomen in het bestemmingsplan.

Naast wegen, straten, voet- en fietspaden, is deze bestemming ook in beperkte mate bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

### **Verkeer – Parkeerterrein**

Binnen het plangebied is een (openbare) parkeervoorzieningen aanwezig. Deze heeft een aparte bestemming 'Verkeer – Parkeerterrein' gekregen.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De wegen waar niet de verkeersfunctie, maar de verblijfsfunctie voorop staat, zijn ondergebracht onder de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Het bijgebouw van het woonschip, welke is gelegen in het Bisschopsrak, is aangeduid op de verbeelding. Bij beëindiging van de functie ter plaatse is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk de aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

### **Water - Vaarweg**

De Harlingervaart en het Bisschopsrak zijn bestemd als "Water – Vaarweg". Voor het gebruik van het woonschip in het Bisschopsrak is een aparte regeling opgenomen. Bij een eventuele beëindiging van deze functie is het wenselijk om de aanduiding 'woonschepen – ligplaats' van de verbeelding te verwijderen. Reden hiervoor is dat een woonfunctie op een bedrijventerrein niet gewenst is.

### **Wonen**

Aan de Noordoost zijde van het plangebied zijn vier woningen aanwezig. De bouwvlakken geven aan waar de woningen oftewel de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is grotendeels conform de huidige situatie gebeurd, met enige speelruimte. Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen een afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw in acht worden genomen. Dit wordt bepaald door de ligging van de bestemming "Tuin". Deze bestemming bepaalt dat er in principe geen bijgebouwen aan de voorzijde van woningen en in diverse gevallen (hoeksituaties) ook niet aan de zijkant van een woning mogen worden gebouwd.

Met de hiervoor beschreven regeling, blijft in feite het achtererf (en een deel van het zijerf) over voor de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. In totaal mag er per hoofdgebouw een oppervlakte

van 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd, tot een maximum van 50% van het erf. Er is een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning de oppervlakte te vergroten tot 100 m<sup>2</sup> (weer onder de voorwaarde dat dit maximaal 50% van het erf is). Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. De bouwregels (goothoogte maximaal 3,00 m en dakhelling maximaal 60°) zijn hierop afgestemd.

Aangezien voor twee woningen geldt dat er een groter bijgebouw aanwezig is dan 100 m<sup>2</sup>, zijn deze bijgebouwen op de verbeelding apart aangeduid en is hiervoor een aparte regeling opgenomen.

#### *Andere functies in woningen*

Het gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen, vergt aparte aandacht. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen is bij recht een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van de begane grond van de bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>) omdat deze functie alleen in combinatie met een woning is toegestaan en niet als zelfstandige functie.

Vanwege de vele verzoeken die de gemeente ontvangt om een bedrijfsfunctie in de woning te mogen uitoefenen, is er een afwijkingsregel opgenomen om met een omgevingsvergunning een andersoortig bedrijf aan huis toe te staan (bedrijven uit de categorie 1 van bijlage 1 bij de regels). Ook hiervoor geldt een oppervlaktebeperking en een aantal, veelal kwalitatieve, criteria waaraan moet worden voldaan bij het gebruik van een deel van de woning voor een bedrijf aan huis.

#### **Leiding – Gas**

De hogedruk aardgastransportleiding die door het plangebied loopt, is samen met een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan elke kant van de leiding bestemd als 'Leiding – Gas'.

#### **Leiding - water**

Aan de westzijde van de Heliconweg ligt een watertransportleiding. Deze transportleiding en de bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding is bestemd als 'Leiding – Water'.

### 6.3.2. Algemene aanduidingsregels

#### **Geluidzone industrie**

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Leeuwarden - West, waarvoor (conform de Wet geluidhinder) een geluidzone is vastgesteld. Een deel van het plangebied valt binnen deze geluidzone. Deze aanduiding is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidzone van een industrieterrein nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd en er daardoor een te hoge geluidsbelasting optreedt.

### 6.3.3. Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In 2009 heeft de gemeenteraad de Partiële herziening Bestemmingsplannen (Paraplubestemmingsplan Ontheffingen / Wijzigingsbevoegdheden) vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal algemene ontheffings-, nu afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die in principe op alle geldende plannen in Leeuwarden van toepassing is. In het onderhavige plan zijn de bevoegdheden uit deze herziening overgenomen die planologisch gezien naar de aard van het plangebied realistisch zijn toe te passen. Alle bevoegdheden zijn dus niet integraal overgenomen, maar er is, gelet op de aard van het plangebied, een keuze gemaakt welke ontheffingen planologisch aanvaardbaar zijn.



## **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**

Het plan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het Overleg zijn in hoofdstuk 8 weergegeven.

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

### **7.3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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 van 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 afgezien. Hiervoor zal de gemeenteraad expliciet een keuze maken.

### **7.4. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk 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 deelgebied 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.

## 8. RESULTATEN VAN OVERLEG

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Businesspark en WTC e.o.” is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overleginstanties:

1. Provincie Fryslân;
2. VROM-inspectie;
3. Ministerie van Defensie;
4. Wetterskip Fryslân;
5. Rijkswaterstaat Noord- Nederland;
6. Gasunie;
7. Brandweer Fryslân;
8. Brandweer Leeuwarden;
9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
10. Alliander;
11. KPN;
12. Vitens;
13. Enexis.

De schriftelijke reacties van de overlegpartners onder 1, 2, 4, 6 en 7 zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De overige instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan “Businesspark en WTC e.o.” hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of hebben niet gereageerd. Alle ontvangen reacties zijn in de bijlage bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

### **Provincie Fryslân**

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 13 december 2011 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Het betreffen categorie 1 opmerkingen wat betekent dat dit punten zijn van strijd / spanning met directe provinciale belangen zoals weergegeven in essentiële richtinggevende uitspraken in het streekplan.

### Kantoren

Een deel van de opmerkingen hebben betrekking op de kantoorontwikkeling op het Businesspark en het WTC-terrein. Hieronder worden de opmerkingen met betrekking tot dit onderwerp samengevat:

1. Binnen de bestemming ‘bedrijventerrein’ is bij recht kantoorontwikkeling mogelijk. Dit is ongewenst. De medebestemming ‘dienstverlenende bedrijven en instellingen’ dient geschrapt te worden;
2. De toelaatbare oppervlakte aan b.v.o. op de locatie Heliconweg moet in het plan worden vastgelegd;
3. Kantoren op het voormalige Philips-terrein is ongewenst;
4. Transformatie van het WTC complex naar kantoren is niet wenselijk. Kantoren als onderdeel van de beurs- en conferentieactiviteiten stuiten niet op bezwaar.

### Windturbines

Het vigerende bestemmingsplan zijn de bestaande windturbines positief bestemd. De overige windturbines worden uitgesloten. In theorie kan op grond van het nieuwe bestemmingsplan windturbines worden gebouwd. Dit is in strijd met het interimbeleid wat de provincie voert. Het interimbeleid staat geen nieuwe windturbines meer toe op bedrijventerreinen.

## **Reactie kantoren**

### Ad 1 Medebestemming dienstverlenende bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ook dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, waaronder kantoren toegestaan. De provincie Fryslân vindt dit onwenselijk.

#### *Huidige situatie*

In een groot deel van het plangebied mogen zich volgens de vigerende bestemmingsplannen dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, waaronder kantoren, vestigen. Het gaat hierbij om het gebied van Businesspark IV (gemaximeerd op 2500 m<sup>2</sup> per bedrijf) en het gebied grenzend aan de Harlingerstraatweg. Verder zijn diverse ontheffingen verleend voor kantoren, voornamelijk in het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei. Ook is ontheffing verleend voor het Cristalic gebouw aan de Harlingerstraatweg.

In het overige deel van het plangebied zijn geen dienstverlenende bedrijven en/of – instellingen toegestaan. Tegen deze medebestemming is indertijd goedkeuring onthouden vanwege het externe veiligheidsrisico van de vuurwerkgroothandel. De vuurwerkgroothandel heeft zijn bedrijf qua inrichting aangepast aan de wettelijke eisen. Hierdoor kan, vanuit het externe veiligheidsaspect bekeken, bovengenoemde functies weer mogelijk worden gemaakt.

#### *Aanpassingen aan het bestemmingsplan*

In het voorontwerp bestemmingsplan "Businesspark en WTC e.o." is de mogelijkheid voor vestiging van dienstverlenende bedrijven of -instellingen binnen de bestemming 'bedrijventerrein' toegestaan. Voor veel gebieden op het bedrijventerrein geldt dat het niet realistisch en wenselijk is dat hier onbeperkt kantoren kunnen vestigen. De medebestemming wordt verwijderd, met uitzondering van:

- de bestaande kantoorgebouwen;
- het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei;
- ondergeschikte kantoren bij een bedrijf.

Verder wordt de regeling met betrekking tot het strijdig gebruik aangevuld op een zodanige wijze dat kantoorvestiging, met uitzondering van bovengenoemde situaties, strijdig is.

Om toch de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar kantoren, onder de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte per kantoor bedraagt niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- de oprichting en vestiging van kantoren dient te voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt in de kantorenaanpak met de provincie Fryslân.

### Ad 2 Oppervlakte aan Heliconweg

De provincie is van mening dat de toelaatbare bruto vloeroppervlak (b.v.o.) op de locatie Heliconweg, overeenkomstig de kantorenaanpak 2010, beperkt dient te worden tot 5.000 m<sup>2</sup> of 9.000 m<sup>2</sup>.

#### *Huidige situatie*

In het vigerende bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de bestemming 'dienstverlenende bedrijven' opgenomen. Door de provincie Fryslân is echter voor een groot deel van de locatie goedkeuring onthouden. Dit vanwege de veiligheid rondom de nabij gelegen vuurwerkgroothandel. De vuurwerkgroothandel heeft zijn bedrijf qua inrichting aangepast aan de wettelijke eisen. Hierdoor kan, vanuit het externe veiligheidsaspect bekeken, bovengenoemde functie weer mogelijk worden gemaakt.

#### *Aanpassingen aan het bestemmingsplan*

In het kader van de afspraken die zijn gemaakt in de kantorenaanpak 2010 wordt de oppervlakte aan de Heliconweg beperkt tot 9.000 m<sup>2</sup> b.v.o. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn voor de locatie 4 bouwvlakken opgenomen, waarbij bij een volledige invulling hiervan iets meer dan 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o. gerealiseerd kan worden.

De bouwblokken zijn iets ruimer dan de daadwerkelijke ontwikkeling. Dit om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te creëren. Het is hierdoor ook niet de verwachting dat het volledige b.v.o. voor de bouwblokken wordt benut. Naar onze mening voldoet het bestemmingsplan dan ook aan de afspraken die zijn gemaakt in de kantorenaanpak 2010.

#### Ad 3 Kantoren op het Philips terrein

De provincie Fryslân acht het niet wenselijk dat zich kantoren kunnen vestigen op het voormalige Philips terrein aan de Slauerhoffweg.

#### *Huidige situatie*

De voormalige Philips locatie is recent gekocht door de gemeente. Het is nog onduidelijk welk type bedrijf zich in de toekomst op het terrein gaat vestigen. De gebouwen op het terrein zijn inmiddels gesloopt.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijventerrein', waarbinnen dienstverlenende bedrijven of -instellingen zijn toegestaan. Vanwege de veiligheid rondom de vuurwerkfabriek is indertijd door de provincie goedkeuring onthouden aan deze medebestemming.

#### *Aanpassingen aan het bestemmingsplan*

In het voorontwerp bestemmingsplan "Businesspark en WTC e.o." is voor het voormalige Philips terrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar dienstverlenende bedrijven en dienstverlenende instellingen. Om te voldoen aan de gemaakte afspraken met de provincie Fryslân en om toch de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden worden de volgende voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

- de oppervlakte per kantoor bedraagt niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- de oprichting en vestiging van kantoren dient te voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt in de kantorenaanpak met de provincie Fryslân.

#### Ad 4 WTC complex

Transformatie van het WTC complex naar kantoren acht de provincie Fryslân niet wenselijk. Kantoren als onderdeel van de beurs- en conferentieactiviteiten stuiten niet op bezwaar.

#### *Huidige situatie*

Binnen de bestemming 'evenementenhallen' mogen zich dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen vestigen. In theorie kan het hele WTC-complex als zodanig worden gebruikt.

#### *Aanpassingen aan het bestemmingsplan*

Het is niet wenselijk dat het hele WTC complex omgevormd kan worden tot kantoorlocatie. Hierdoor wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat alleen kantoorvestiging mogelijk is gerelateerd aan beurs- en conferentieactiviteiten.

**Reactie windturbines**

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de oprichting van nieuwe windturbines niet mogelijk is.

**Inspectie VROM**

De Inspectie VROM heeft per mail van 13 december 2011 aangegeven dat het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

**Wetterskip Fryslân**

Het Wetterskip Fryslân heeft bij brief van 21 december 2011 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De reactie vormt het wateradvies van het bestemmingsplan.

Het plangebied grenst aan hoofdwatgangen van Wetterskip Fryslân, de Biskopsrak en de Harlingervaart. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

In overleg rondom het project De Haak zijn afspraken gemaakt dat er een duiker wordt gerealiseerd tussen het Businesspark en de wijk Westeinde.

Aan de westzijde van het plangebied is een boezemkade aanwezig. Deze kade heeft een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert het Wetterskip een obstakelvrije zone van 5 meter. Bovenstaande uitgangspunten gelden ook voor de aanwezige lokale keringen.

Voor het voormalige Philips-terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wetterskip Fryslân gaat ervan uit dat, wanneer deze wijzigingsbevoegdheid gebruikt wordt, hiervoor een watertoetsprocedure wordt doorlopen.

Indien voor nieuwe gebouwen een WKO installatie wordt aangelegd moet er rekening mee worden gehouden dat bij de aanleg in Leeuwarden vaak een grote hoeveelheid zout grondwater vrijkomt.

**Reactie**

Er wordt met dit bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk gemaakt binnen de obstakelvrije zone van de hoofdwatgangen, de boezemkade en de lokale keringen. De gemeente Leeuwarden zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan rekening houden met de uitgangspunten van het Wetterskip Fryslân.

De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

**Gasunie**

De Gasunie heeft bij brief van 11 november 2011 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is bepaald dat een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding voldoende is. Verzocht wordt om deze belemmeringsstrook terug te brengen tot 4 meter.

**Reactie**

De verbeelding en de toelichting wordt conform de reactie van de Gasunie aangepast.

**Brandweer Fryslân**

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te plaatsen op het voorontwerp bestemmingsplan.