

Bijlage 2

Overlegreacties

provinsje fryslân
provincie fryslân

- 1.731.212

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

BRF
www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
ter.com/provfryslan

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N	22018			
Termijnkalender	Bijl.			
15 DEC 2011				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Rople
SO	M.R.			Weth. Reinum

mp

Leeuwarden, 13 december 2011
Verzonden, 14 DEC. 2011

Ons kenmerk : 00982808
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.

Geacht college,

Op 7 november 2011 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 4 juli 2008 inzake "Inwerkingtreding nieuwe Wro".

Kantoren (cat.1)

Onlangs is met uw gemeente overleg gevoerd om te komen tot een aanvaardbaar kantorenprogramma, in het kader van het overleg over het bestemmingsplan Overijsselselaan en nadien, in reactie op de Structuurvisie Zuidlanden. Vanuit de provinciale zorg over een te hoog kantorenprogramma in een kantorenmarkt die steeds minder groeit, is aange-drongen op een beperking van de extra planologische ruimte die u beoogt langs de Over-ijsselselaan en bij Werpsterhoek, naast de al beschikbare ruimte in de zone kantorenselaan / stationsgebied. De analyse van buro Van Werven, in uw opdracht, wees in feite ook uit dat er sprake is van een beperkte groeiemarkt, eerder geduid als een stagnatiemarkt, waar-in wel opname plaatsvindt, maar geen groei van de voorraad zichtbaar was, met een min of meer gelijkblijvende, licht toenemende leegstand. U achtte, mede gemotiveerd vanuit de kwalitatieve kant van het aanbod, een toevoeging van 60.000-65.000m² b.v.o. op de zichtlocatie langs de Overijsselselaan, specifiek gericht op frontoffice-bedrijven, haalbaar binnen tien jaar. Dit samen met een groei van 45.000m² b.v.o. in de zone kantorenselaan / stationsgebied. Dat beleid is verwoord in uw Notitie Kantorenaanpak 2010.

Na ambtelijk en bestuurlijk overleg hebt u de toevoeging bij de Overijsselselaan beperkt tot in eerste instantie 35.000m² b.v.o., met een uitloop tot maximaal 70.000m², afhankelijk

van de marktpraak en de effecten in de zone kantorenhak / stationsgebied. Wij hebben daarmee ingestemd, uitgaande van de door u toegezegde 'vinger-aan-de-pols' aanpak. In reactie op de Structuurvisie Zuidlanden is geconstateerd dat een programma bij Werpsterhoek nog ter discussie moet komen.

In genoemde 45.000m² b.v.o. is volgens uw Notitie Kantorenaanpak 2010 rekening gehouden met 5.000m² b.v.o. bij het WTC en 4.000m² op het businesspark. De locatie bij het WTC - waarmee naar mag worden aangenomen wordt bedoeld op de strook langs de Heliconweg - is nog te beschouwen als uitloper van de kantorenhak. Een locatie op het businesspark, inclusief het Philipsterrein eigenlijk al niet meer.

U voorziet binnen onderhavig plangebied volgens de plantoelichting 15.000m² b.v.o. toevoeging. Dat wijkt af van genoemde cijfers (5.000, resp. 4.000m²) uit de notitie Kantorenaanpak 2010. Bovendien is dat programma in het plan niet juridisch vastgelegd. In totaliteit voorzien de locatie aan de Heliconweg, de eventuele invulling van het Philipsterrein, alsmede incidentele locaties binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' in een tamelijk beperkte groeirimte voor kantoren.

Wij zijn van mening dat een beperking van het kantoorareaal tot de daartoe strategisch aangewezen locaties uitgangspunt moet zijn, zoals in genoemde Kantorenaanpak in aanzet is gebeurd. Gelet op de discussie en de noodzakelijke beperkingen binnen het aanbod, teneinde overaanbod en onvermijdelijke leegstand te voorkomen moeten toevoegingen uiterst selectief zijn. De Kantorenaanpak 2010, samen met onze bestuurlijke instemming met de ontwikkeling Overijsselselaan, mag vooralsnog worden gezien als het 'kantorenplan', het kader voor kantoorontwikkeling zoals bedoeld in art. 5.1.2. van de Verordening Romte, waarover tussen u en ons overeenstemming bestaat. Toevoegingen daaraan vallen buiten die overeenstemming en zijn dan ook in strijd met de Verordening Romte, artikel 5.1.2 en 5.1.3.

Op grond hiervan achten wij een aanpassing van het plan nodig op vier onderdelen:

1. Wij hebben destijds goedkeuring onthouden aan de medebestemming tot dienstverlening in het vigerende plan Businesspark en FEC e.o.. Hoewel die onthouding van goedkeuring destijds niet voortkwam uit een programmatische overweging, geeft het vigerende plan de facto geen ruimte aan kantoorvestigingen. Het nieuwe plan zal op dit punt moeten voldoende aan de Verordening Romte. Kantoren in dit gebied passen niet in de Notitie Kantorenaanpak en uw afspraken met ons tot dusver. Wij zijn dan ook van mening dat in het nieuwe plan binnen de bestemming bedrijventerrein niet bij recht kantoorontwikkeling mogelijk moet zijn. Toevoegingen verspreid op het bedrijventerrein hebben geen toegevoegde strategische waarde en werken onnodig concurrerend met andere bestaande en wel strategisch bedoelde locaties. Wij achten het schrappen van de medebestemming tot dienstverlenende bedrijven en instellingen, waaronder kantoren, in artikel 4.1 (sub 3) noodzakelijk. Voor zover zelfstandige kantoren binnen de bedrijventerreinbestemming zijn gerealiseerd kunnen die specifiek van een aanduiding worden voorzien.
2. De toelaatbare oppervlakte aan b.v.o. op de locatie Heliconweg moet in het plan worden vastgelegd en overeenkomstig de Kantorenaanpak 2010 worden beperkt tot 5.000 of 9.000m², afhankelijk van de in de Kantorenaanpak bedoelde locatie(s).
3. De ontwikkeling van zelfstandige kantoren op het Philipsterrein moet binnen het geschatte marktperspectief en ter vermindering van concurrentie en leegstand met andere locaties als onhaalbaar en ongewenst worden beschouwd. Wij begrijpen dat het lastig is om voor het Philipsterrein een passende herinvulling te vinden, maar wij achten de optie van zelfstandige kantorenontwikkeling in het licht van het totale aanbod en de al gemaakte keuzes voor de zone kantorenhak / stationsgebied en de Overijsselselaan, niet aanvaardbaar.

4. Binnen het bestaande complex van WTC en ijsshal zijn nu, anders dan in het vigerende plan, ook zelfstandige kantoren mogelijk (art. 5.1, onder a3: dienstverlenende bedrijven en instellingen). Kantoren als onderdeel van de beurs- en conferentieactiviteiten stuiten uiteraard niet op problemen. Het kan echter niet zo zijn dat een transformatie naar zelfstandige kantoren van (een deel van) het complex (bijv. de ijsshal, na verplaatsing) zonder meer aan de orde kan zijn, zonder nadere afweging vanuit het totale kantorenprogramma. Ook deze bestemmingsverruiming moet in onze opvatting geschrapt worden.

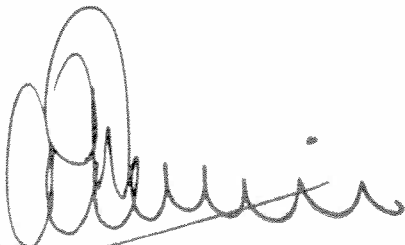
Windturbines (cat.1)

Anders dan het vigerende plan sluiten de planregels de bouw van nieuwe windturbines niet uit. In het vigerende plan waren slechts de bestaande turbines positief bestemd. De bestemming 'Bedrijventerrein' voorziet nu in nutsvoorzieningen met bouwhoogten tot 20, resp. gezoneerd maximaal 30m. Theoretisch kunnen op grond van die regeling windturbines worden gebouwd. Dat is op grond van het interimbeleid dat wij voeren (zie toelichting op de Verordening Romte, blz. 61/62) niet gewenst. Het interimbeleid staat anders dan Windstreek 2000 geen nieuw turbines meer toe op bedrijventerreinen. Het is noodzakelijk om de beperking, zoals opgenomen in het vigerende plan, opnieuw op te nemen.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot opmerkingen.
Nader overleg over het plan lijkt ons wenselijk.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



drs. A.J. van den Berg, secretaris

Tasma, Chris

Van: Petra Janssen <Petra.Janssen@minvrom.nl> namens Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Verzonden: dinsdag 13 december 2011 13:13
Aan: Tasma, Chris
CC: 'provincie@fryslan.nl'
Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.

kenmerk (Holmesnr.): 54133 -

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden,
ter attentie van de heer C. Tasma

Op 7 november 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Businesspark en WTC e.o."

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) de gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,
mr. R.J.M. van den Bogert

i.o.
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag

.....
T 026 3528400 (kantoor Arnhem)
T 050 5992700 (kantoor Groningen)



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Leeuwarden
De heer C. Tasma
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

-1731.212

Gemeente Leeuwarden				
Obev. J/N		23508 JB		
Termijnkalender		Bijl.		
27 DEC 2011				
Dienst	Afdeling	Par.	Datum	Kopie
SO	MR			

BLF
f

Leeuwarden, 21 december 2011
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: WFN1118350
Tel: 058-292 2836 / J.P. van der Kloet

Beleidsontwikkeling en realisatie
Uw kenmerk:

VERZONDEN 23 DEC. 2011

Onderwerp:
Wateradvies Businesspark en WTC te Leeuwarden.

Geachte heer Tasma,

Op 8 december 2011 ontvingen wij uw aanvraag voor een watertoets voor het bestemmingsplan Businesspark en WTC. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Wij zijn er bij het opstellen van dit wateradvies vanuit gegaan dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In dit wateradvies geven wij aan welke punten vanuit het aspect water in het plangebied van toepassing zijn. Bij concrete ontwikkelingen en bij het gebruik maken van eventuele ontheffingsregels, afwijkingregels of wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd. Dit betreft ook de ontwikkeling van het voormalige Philips-terrein.

Als bijlage bij dit advies sturen wij een kaart mee waarop de wateraspecten in het plangebied staan aangegeven. Deze wateraspecten lichten wij in deze brief nader toe.

Hoofdwatgang

De hoofdwatgangen zijn met een blauwe lijn weergegeven op de kaart in de bijlage.

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.

Deze watgangen zijn tevens als vaarweg in beheer bij de provinsje Fryslân. Op deze vaarweg is de Vaarwegenverordening Fryslân van toepassing. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Niessen van de provinsje Fryslân (e-mail: j.p.m.niessen@fryslan.nl, telefoonnummer: 058-2925 666).

In overleggen rondom het project *De Haak om Leeuwarden* is tussen de gemeente Leeuwarden en Wetterskip Fryslân de afspraak gemaakt dat er een duiker wordt gerealiseerd tussen het Businesspark en de wijk Westeinde wanneer de weg naar Marssum eruit gaat.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23



Dat de twee vrij voor de boezem liggende gebieden dan met elkaar worden verbonden is goed voor de waterkwaliteit in Westeinde en het Businesspark.

Boezemkade

De boezemkaden zijn met een oranje lijn weergegeven op de kaart in de bijlage. Dit is niet de juiste ligging van de boezemkade. Deze ligt aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het plangebied.

Door een hoog maaiveld is de boezemkade niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. Een boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning nodig.

Lokale kering

De lokale keringen zijn met een groene lijn weergegeven op de kaart in de bijlage.

In het plangebied liggen lokale keringen. Voor lokale keringen gelden dezelfde regels als voor boezemkaden. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de lokale kering is een vergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

Overige opmerkingen

Voor de ontwikkeling van het voormalige Philips-terrein is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wij gaan er vanuit dat, wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, 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. Over de lozing van dit zoute grondwater moet overleg plaatsvinden met Wetterskip Fryslân. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer A. Slagter.

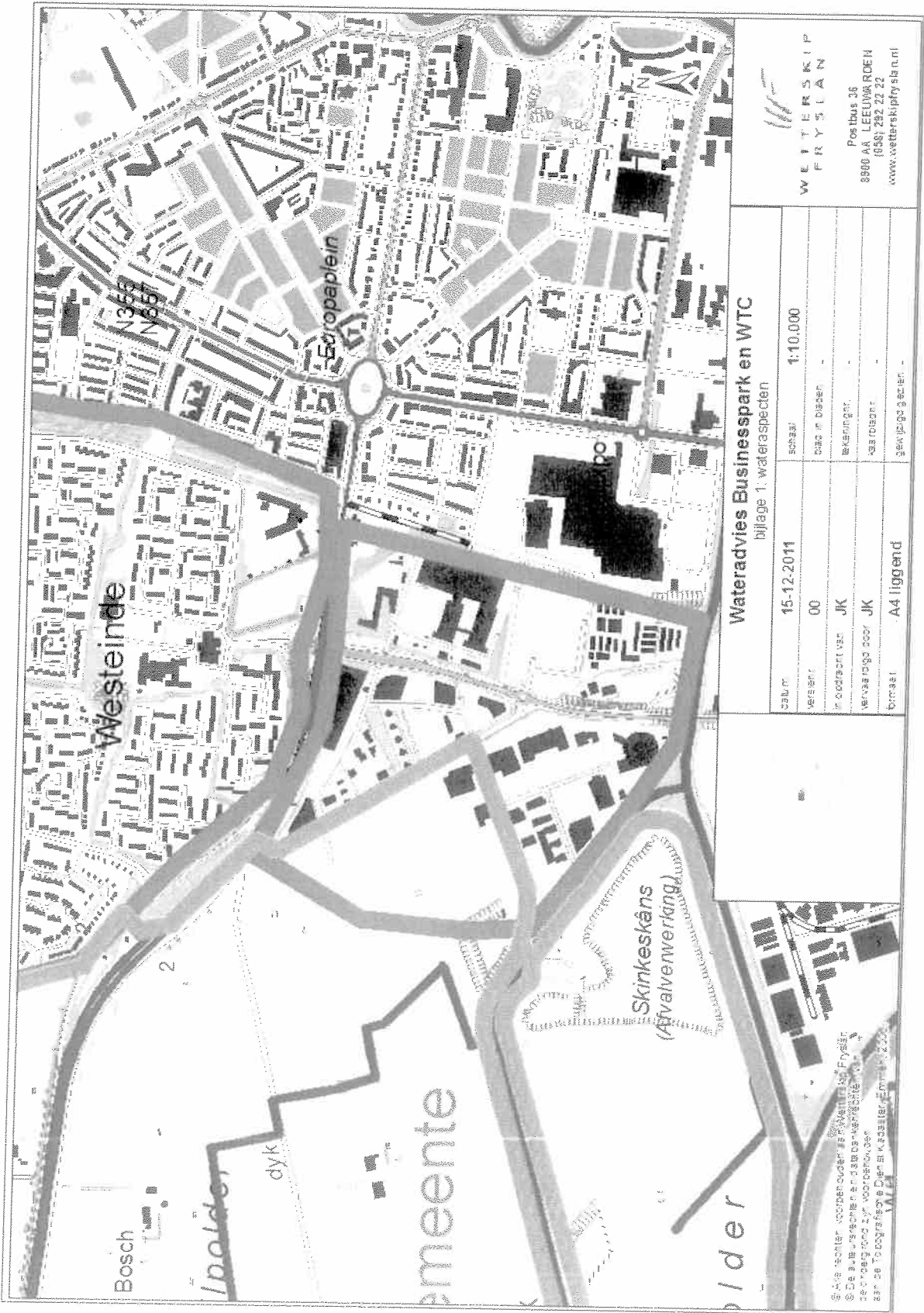
Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,


het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

Mevrouw drs. R. Smit,
manager Cluster Plannen.



Waterdrievies Businesspark en WTC
 bijlage 1: waterspieden

datum	15-12-2011	schaal	1:10.000
versie nr.	00	bas in basis	-
in opdracht van	JK	werkingsnr.	-
verspreiding door	JK	ass draagt	-
formaat	A4 liggend	geen pag. aant.	-


WETTEFRYSLAN
 Postbus 36
 8960 AA LEEUWARDEN
 t 0511 292 22 22
 www.wettefryslan.nl

© Alle rechten voorbehouden bij Wettefryslân Fryske
 © De auteursrechten en de databankrechten zijn
 beschermd door de Nederlandse
 Wet op de Auteursrechten (Auteurswet) van 1912
 en de Wet op de Auteursrechten (Auteurswet) van 2002

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl

Datum
11 november 2011

Doorkiesnummer
0570 - 69 64 61

Ons kenmerk
TAJO 11.B.2093

Uw kenmerk

Onderwerp
Reactie voorontwerpbestemmingsplan "Businesspark en
WTC e.o."

Geacht College,

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 7 november 2011, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, deed toekomen, hebben wij het plan beoordeeld. Gelet op de aanwezigheid van een regionale aardgastransportleiding in het plangebied, geeft het voorontwerp ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Verbeelding

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat het voldoende is om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de onderhavige leiding. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot hierboven genoemde afstand. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Bevb in samenhang met artikel 5 van het Revb.

Toelichting

In paragraaf 4.6 "Externe veiligheid" gaat u in op de aanwezigheid van onze aardgastransportleiding in het plangebied. U concludeert dat conform het Besluit externe veiligheid Buisleidingen, een belemmeringenstrook van tenminste 5 meter aan weerszijden van onze transportleiding moet worden aangehouden.

Zoals eerder gememoreerd, geldt voor regionale gastransportleidingen (met een werkdruk tot en met 40 bar) een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor hoofdaardgastransportleidingen bedraagt deze 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Wij verzoeken u de toelichting op dit punt aan te passen.

U conclusie ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico nemen wij ter kennisgeving aan.

Hoogachtend,



T.A. Koopman
Medewerker Juridische Zaken

-173121

Handelsregister Groningen 02029700
Gemeente Leeuwarden

www.gasunie.nl		20704	
Obey. J/N		Bijl.	
Termijnkalender:		15 NOV 2011	
Dienst	Afdeling	P. n.	Datum
SO	RO		

1/11
68

- 1.731.212

BRANDWEER

Fryslân



Gemeente Leeuwarden
Aan het college van Burgemeester en Wethouders
De heer C. Tasma
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
Reviusstraat 1
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

HMA BRF YB

Gemeente Leeuwarden			
Obav. J/N	22230		
Termijnkalender	Pijl		
- 7 DEC 2011			
Dienst	Advisering	Beoordeling	Kopie
SO	MR		

Datum	5 december 2011	Behandeld door	R. de Groot
Onze referentie	UIT/1100165/BRW	Doorkiesnummer	088 22 99 602
Uw referentie		E-mail	r.degroot@brandweefryslan.nl
Uw brief van		Bijlagen	-

Onderwerp Advies externe veiligheid met betrekking tot het bestemmingsplan "Businesspark en WTC e.o."

Geacht College,

Op 8 november 2011 heeft u aan ons ter advisering het bestemmingsplan "Businesspark en WTC e.o." te Leeuwarden toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie; wij gaan niet in op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is.

Conclusies

Omtrent dit bestemmingsplan is in het kader van externe veiligheid al eens advies uitgebracht door Brandweer Fryslân (11 augustus 2011 red.). Voorliggende stukken geven geen aanleiding tot nadere vragen of opmerkingen.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met R. de Groot van de afdeling Risicobeheersing, te bereiken via 088-2299602.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak. Tevens kan, om te beoordelen of een plan ter advisering aan Brandweer Fryslân moet worden voorgelegd, gebruik worden gemaakt van de digitale veiligheidstoets (www.veiligheidstoets.nl).

Een afschrift van deze brief zenden wij ter kennisname aan mevrouw N. Karelse, commandant van Brandweer Leeuwarden.



BRANDWEER

Fryslân



Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur van de Hulpverleningsdienst,

ir. E. Boetes MCDM
Clusterhoofd Brandweer Fryslân

