

vaststelling bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.

Kenmerk 381122 dp

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Businesspark en WTC e.o.' geeft een actuele juridisch - planologische regeling voor het gebied Businesspark I - IV en het World Trade Center (WTC) in Leeuwarden.

Het plangebied ligt in het westen 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 bestemmingsplan 'Businesspark en WTC e.o.' is een actualisatie van een tweetal vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Businesspark en FEC e.o., vastgesteld bij raadsbesluit van 11 februari 2002;
- Bestemmingsplan bedrijventerrein Businesspark IV, vastgesteld bij raadsbesluit van 31 oktober 2005.

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

Voor het voormalige Philips terrein is naast de bedrijfsbebouwing ook bebouwing toegestaan ten behoeve van sport en recreatie en het terrein mag worden gebruikt als parkeerterrein.

2. Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is vanaf 7 november 2011 tot en met 19 december 2012 onderwerp geweest van overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierbij voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van vijf overlegpartners is een reactie ontvangen:

- Provincie Fryslân: hieronder is de reactie van de provincie weergegeven, met daarbij de gemeentelijke reactie. De gemeentelijke reactie is afgestemd met de provincie. Zij kunnen instemmen met onze reactie.
 - o Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' is bij recht kantoorontwikkeling mogelijk. Dit is ongewenst. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande locaties. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid naar kantoren opgenomen.

- o De toelaatbare oppervlak aan kantoren aan de Heliconweg moet worden vastgelegd. Door het opnemen van vier bouwblokken is de maximaal te realiseren oppervlakte echter beperkt, waardoor aanpassing van het bestemmingsplan niet nodig wordt geacht.
- o Kantoren op het voormalige Philips-terrein is ongewenst. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat kantoren niet bij recht zijn toegestaan, maar na wijziging. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de oprichting en vestiging van kantoren voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in de kantorenaanpak met de provincie Fryslân.
- o Transformatie van het WTC complex naar kantoren is niet wenselijk. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat alleen kantoren zijn toegestaan ten behoeve van de beurs- en conferentieactiviteiten.
- o Volgens het provinciaal beleid is het toevoegen van windturbines niet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de oprichting van nieuwe windturbines uitgesloten.
- Inspectie VROM: het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;
- Wetterskip Fryslân: het wetterskip geeft enkele uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding. Hiermee dient bij de uitwerking rekening te worden gehouden;
- Gasunie: Voor de aanwezige gasleiding in het gebied is een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding voldoende. Het bestemmingsplan is conform deze opmerking aangepast.
- Brandweer Fryslân: ziet geen noodzaak tot het plaatsen van opmerkingen.

Een uitgebreide samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in hoofdstuk 8 van de toelichting.

3. Inspraak

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter heeft, is besloten het plan niet voor Inspraak vrij te geven.

4. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 31 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

5. Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op drie punten gewijzigd vast te stellen.

- het opnemen van de aanduiding 'kantoor' op het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei;
- het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-verblijfsgebied - camperstandplaats' voor een gebied aan de Harlingertrekweg, ter hoogte van het WTC complex;
- het bouwvlak van het voormalige Philips terrein in oostelijke richting verruimen.

Voor een toelichting op de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 1: Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.



6. Exploitatieplan

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

Het bestemmingsplan 'Businesspark en WTC e.o.' is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

7. Conclusie

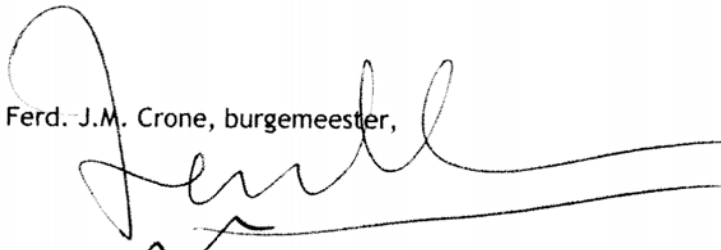
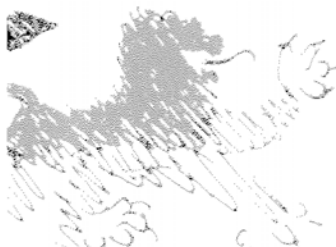
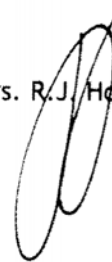
Gelet op hetgeen hiervoor is gemeld, stellen wij u voor om het bestemmingsplan 'Businesspark en WTC e.o.' gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 19 maart 2013

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. Ferd. J.M. Crone, burgemeester,

mr. drs. R.J. Hoek, secretaris.

Nummer 6059
CT

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-03-2013
(kenmerk 381122 dp);

BESLUIT:

1. de in bijlage 1 opgenomen "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o., met nummer NL.IMRO.0080.03005BP00-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 22 april 2013

voorzitter,

griffier.

Bijlage 1:

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.

I. Inleiding

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze kunnen worden onderverdeeld in wijzigingen van de verbeelding en wijzigingen van de regels, één en ander zoals hieronder aangegeven.

II. Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding

Mede naar aanleiding van de Overlegreactie van de provincie Fryslân is afgesproken dat op het Businesspark kantoorvestiging is toegestaan in:

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

Voor het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei is op de verbeelding de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Dit is echter per abuis niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

1. *Hierdoor wordt voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding alsnog de aanduiding 'kantoor' op te nemen voor het gebied tussen de Balthasar Bekkerwei, de Alexander Cohenwei en de Francois Haverschmidtwei*

Op 27 april 2012 is er van de Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) een verzoek binnengekomen om aan de Harlingertrekweg een aantal camper-plaatsen te realiseren. In Leeuwarden is een camperlocatie aanwezig in de Prinsentuin. Voor kleinere campers een prachtige locatie, maar grote campers kunnen hier niet staan. De Harlingertrekweg is bij uitstek geschikt voor een aantal camperplaatsen voor grote(re) campers. De locatie is goed bereikbaar, vlak bij de binnenstad en met voldoende voorzieningen in de nabijheid (o.a. supermarkt). Ook stedenbouwkundig en verkeerstechnisch is er geen bezwaar tegen de realisering van een aantal camperplaatsen aan de Harlingertrekweg.

Het gaat in eerste instantie om een 5-tal camperplaatsen, met een uitbreidingsmogelijkheid naar 10 camperplaatsen.

2. *Voorgesteld wordt om de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer – camperstandplaats' op te nemen voor een gebied bij de Harlingertrekweg. Op deze locatie kunnen 10 camperplaatsen worden gerealiseerd.*

Door de gemeente wordt momenteel een studie verricht naar verplaatsing van de ijshal Leeuwarden. Een locatie die hierbij in beeld is, is het voormalige Philipsterrein aan de Slauerhoffweg. In het ontwerp bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'bedrijventerrein' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - sport en recreatie'. Binnen deze aanduiding is het mogelijk gebouwen op te richten ten behoeve van sportvoorzieningen, waaronder ook een ijshal valt.

In de studie is de positionering van de ijshal op het Philipsterrein verder uitgewerkt. Hieruit blijkt dat het bouwvlak van het Philipsterrein aan de oostzijde met enkele meters wordt overschreden. Het is wenselijk dat deze wijziging in onderhavig bestemmingsplan wordt meegenomen. Het bouwvlak van het Philips terrein wordt hierdoor met circa 18 meter in oostelijke richting verruimd.

3. *Voorgesteld wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - sport en recreatie' te vergroten conform bijgevoegde gewijzigde verbeelding.*

De gewijzigde verbeelding is bijgevoegd.

III. Ambtshalve wijzigingen van de regels

Zoals hierboven reeds gemeld wordt voorgesteld de aanduiding '*Specifieke vorm van verkeer-camperstandplaats*' op de verbeelding op te nemen. In de regels wordt onder de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' (artikel 11) de volgende regels toegevoegd.

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- standplaats voor campers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-camperstandplaats';

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de camperstandplaatsen zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - camperstandplaats' voor meer dan 10 camperstandplaatsen.

19.1 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van 'verkeer - camperstandplaats' waar ten hoogste 10 camperstandplaatsen zijn toegestaan;

De gewijzigde regels zijn bijgevoegd.