

**Bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan.**

-----  
**Kenmerk 352455 DP**

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan, heeft betrekking op gronden gelegen ten zuiden van Leeuwarden en behelst het tracé van de nieuwe toegangsweg tot de stad vanaf het knooppunt Werpsterhoek (aansluiting met De Haak om Leeuwarden N31). Het knooppunt Werpsterhoek - aansluiting op De Haak om Leeuwarden valt buiten de plangrenzen van het plangebied. De Overijsselselaan neemt de functie van de huidige Overijsselseweg over en sluit ca. 100 meter ten noorden van het kruispunt nabij Jabikswoude aan op het bestaande tracé van de Overijsselseweg. Het zuidelijke deel van de Overijsselseweg vervalt.

Ook de aangrenzende gronden aan de oost- en westzijde van het tracé van de Overijsselselaan vallen binnen de plangrenzen. Het betreft hier de invulling van het gebied tussen (de terp van) Techum en Jabikswoude en het gebied van de terp Buma tot aan de Wâldwei. Tevens zijn ter weerszijden van de Overijsselselaan ontwikkelingen beoogd in de vorm van onder andere kantoren, voorzieningen en groen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 55 hectare.

Het ontwerp van het bestemmingsplan bevat een toelichting, een verbeelding en regels, betrekking hebbende op zowel het gebruik van de gronden en opstallen als de toegestane bebouwing.

2. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke (overheids-)instanties. Zowel VROM als de provincie Fryslân hebben enige kritische opmerkingen gemaakt ten aanzien van de omvang en fasering van het opgenomen kantorenprogramma. Daarnaast heeft de provincie een opmerking gemaakt over de vestiging van detailhandel in het noorden van het plangebied.

In de bijgevoegde Reactienota Overlegreacties is een nadere onderbouwing van het kantorenprogramma opgenomen. Voorts heeft de Brandweer Fryslân geadviseerd nader in te gaan op het aspect externe veiligheid. Het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft samen met het MER De Zuidlanden 2006 en de bijbehorende bijlagen met ingang van 3 juni 2010 vier weken ter visie gelegen in het kader van de inspraak. Op 21 juni 2010 is een informatie-/inspraakavond georganiseerd. Deze avond is door 7 mensen bezocht. De inspraakprocedure heeft geen aanleiding gegeven tot reacties en/of het opstellen van een antwoordnota.

#### 4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 oktober 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Ook waren het ontwerpbestemmingsplan plus bijlagen integraal te raadplegen op de gemeentelijke website [www.leeuwarden.nl](http://www.leeuwarden.nl). Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze, te weten van gedeputeerde staten van Fryslân (GS) ontvangen (bijgevoegd). Uit de zienswijze van GS spreekt de zorg dat met dit ontwerpplan een overcapaciteit aan kantoorvloeroppervlak ontstaat, en bovendien dat de nieuwe, aantrekkelijke locaties aan de Overijsselselaan onevenredig sterk zullen concurreren met de binnenstedelijke locaties. Verder spreken GS hun zorg uit over de omvang en branchering van het bij omgevingsvergunning afwijken van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel t.b.v. een wijkwinkelcentrum in relatie tot detailhandel in de binnenstad. GS hebben tevens een opmerking gemaakt over de hoogte van de reclamemast bij de geplande hotellocatie. Het overleg dat naar aanleiding van deze zienswijze is gevoerd heeft geleid tot bijgevoegde antwoordbrief van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 februari 2011 en de in de bijgevoegde Reactienota Zienswijze aangegeven wijzigingsvoorstellen. GS hebben 8 februari 2011 gereageerd met bijgevoegde brief.

Concluderend geeft de zienswijze van GS aanleiding het ter vaststelling aan te bieden plan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" op enkele onderdelen te wijzigen. Wij verwijzen u graag naar de in de Reactie- en Antwoordnota aangegeven voorstellen daartoe. In de tekst van het ontwerp-bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan, hebben wij deze voorstellen geel gemarkeerd.

#### 5. Exploitatieplan

In de op 1 juli 2008 in werking getreden Wro is bepaald, dat de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd welke in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangewezen, naast een bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12 Wro is dit echter niet nodig indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdsvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro niet noodzakelijk is. Aangezien de gemeente Leeuwarden eigenaar is van de betreffende gronden is een exploitatieplan niet nodig.

#### 6. Landschapsplan/ welstandsrichtlijnen

Bij het ontwerpbestemmingsplan is het Landschapsplan Overijsselselaan (bureau Maris) gevoegd, als proeve van

uitwerking. Op basis van dit landschapsplan zijn welstandsrichtlijnen opgesteld. Deze worden tegelijk met het bestemmingsplan voorgelegd ter besluitvorming.

#### 7. Toepassing Crisis- en herstelwet (Chw)

De aanleg van de Overijsselselaan is gerelateerd aan de aanleg van de Haak om Leeuwarden, en heeft om die reden een strakke planning. Daarnaast is het woningbouwprogramma tussen Techum en Jabikswoude nodig om voldoende continuïteit in het aanbod te houden. Met de ervaring dat een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State tegenwoordig ca. 18 maanden duurt (vgl. bp Jabikswoude) komt zo de voortgang in de woningproductie onder druk te staan.

Aangezien het plangebied Overijsselselaan de mogelijkheid biedt voor de realisering van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied, kan de raad besluiten dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is.

Het van toepassing verklaren van de Chw heeft een aantal (juridische) voordelen:

- **versnelling procedures:** Uitgangspunt is dat binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak dient te worden gedaan door de Raad van State;
- **passeren gebreken:** Als belanghebbenden er niet door worden benadeeld kan de rechter besluiten zowel formele als kleine materiële gebreken te laten passeren;
- **geen pro-forma beroepschriften:** Binnen de beroepstermijn moeten alle beroepsgronden worden ingediend. Aanvulling hiervan is niet toegestaan;
- **relativiteitsvereiste:** De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens strijdigheid met een geschreven of ongeschreven rechtsregel als de betreffende regel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept (ter verduidelijking het volgende voorbeeld: een reclamant kan alleen tegen de gemeentelijke parkeernorm in beroep gaan als hij kan aantonen dat hij erdoor in zijn belangen wordt geschaad).
- **gebruik vaststaande feiten:** Als een raadsbesluit door de Raad van State vernietigd wordt hoeven niet alle onderzoeken opnieuw uitgevoerd te worden.

#### 8. Digitale Bijlagen

Aan het bestemmingsplan ligt een groot aantal onderzoeken en rapportages ten grondslag. Bijvoorbeeld op het gebied van ecologie, archeologie, geluid, fijnstof, etc. Deze maken deel uit van de besluitvorming, en zijn in een verzamelbestand te raadplegen via de gemeentelijke website [www.leeuwarden.nl](http://www.leeuwarden.nl) naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder 'Bijlage bij toelichting bij NL.IMRO.0080.06004BP00.OVV01'.

#### 9. Voorstel

Resumerend stellen wij uw raad voor:

- a. De Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan, vast te stellen;
- b. Het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan (NL.IMRO 0080.06004BP00-0W01) vast te stellen, inclusief de wijzigingsvoorstellen die aangegeven zijn in de onder punt a genoemde Reactie- en Antwoordnota;
- c. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
- d. Het Landschapsplan Overijsselselaan plus bijbehorende welstandsrichtlijnen vast te stellen;
- e. de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren.

#### 10. Advies Commissie Stadsontwikkeling 14 maart 2011

De behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Overijsselselaan in de Commissie Stadsontwikkeling op 14 maart jl. heeft geleid tot een aantal vragen, en naar aanleiding daarvan tot onderstaand voorstel tot aanpassing van de verbeelding (plankaart en betreffende regels).

#### Toelichting op bestemming horeca

- de oppervlakte van de gebouwen op de begane grond is maximaal 6500 m<sup>2</sup>. Omdat in het restaurantgedeelte deels 3 en in het hotelgedeelte 4 lagen zijn toegestaan komt het totale bedrijfsvloeroppervlak op 15.000 m<sup>2</sup>;
- het landschapsplan van Maris geeft een beeld hoe dit oppervlak over de locatie verdeeld is;
- de plantoelichting zou ten onrechte de suggestie kunnen wekken dat een casino is toegestaan. De planregels zijn op dat punt duidelijk: alleen een speelhal die ondergeschikt is aan de hotelfunctie is toegestaan (art 1 begripsbepaling, art 6.1.c bestemmingsomschrijving);
- het terrein van de voormalige terp is archeologisch monument en mag niet bebouwd worden; wel kan dit gebied als uitloop/buitenruimte bij de horecafunctie benut worden; om dit visueel beter duidelijk te maken stellen wij voor de voormalige terp een groenbestemming te geven.

#### Toelichting op kantoorbestemming

- de kantoren aan weerszijden van de Overijsselselaan hebben een verschillend karakter:
- aan de oostzijde, grenzend aan de bebouwing van Techum, gaat het om kleinschalige 'kantoorvilla's' (art. 7 Kantoor 1);
- aan de westzijde gaat het om grotere kantoren (3- 4 lagen), van een formaat dat momenteel niet in het bestaand stedelijk gebied beschikbaar is (art 8. Kantoor 2);
- het mixen van deze twee typen is om stedenbouwkundige redenen niet aan te raden: een groot kantoor met

- bijbehorende parkeervoorzieningen grenzend aan de woonbebouwing van Techum geeft problemen;
- de situering van het groengebied (met wijzigingsbevoegdheid) aan de westzijde van de Overijsselselaan geeft volgens de raadsleden een onrustig beeld in de beleving van de weg. Wij delen deze mening, en stellen voor de bestemmingen Kantoor 2 en Groen qua situering te wisselen door het betreffende groengebied naar het noorden, naar de kruising Goutum op te schuiven en de bestemming Kantoor 2 naar het zuiden, aansluitend aan de bestemming Kantoor 3. De betreffende bestemming Groen kan onder voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemming Kantoor 2. Het aantal m2 kantooroppervlak wijzigt hierdoor niet.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Overijsselselaan

- het groengebied ten westen van de Overijsselselaan naar de kruising Techum op te schuiven en de bestemming Kantoor 2 te verplaatsen naar het zuiden aansluitend aan de bestemming Kantoor 3;
- de voormalige terp krijgt een groenbestemming .

11. Vervolgprocedure

Na vaststelling zal het bestemmingsplan per ommekeer worden verzonden naar de Inspectie VROM (thans I&M) en gedeputeerde staten van Fryslân. Gedeputeerde staten en de Inspectie VROM (I&M) hebben dan maximaal zes weken om al dan niet een zgn. reactieve aanwijzing in te dienen. Daarna zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door:

- a. belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht bij uw raad;
- b. belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat geweest te zijn om een zienswijze in te dienen;
- c. belanghebbenden die beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Tevens kunnen belanghebbenden die beroep hebben ingesteld een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Raad van State.

Leeuwarden, 22 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. Ferd. J.M. Erone, burgemeester,

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



**PvdA**  
Leeuwarden

**CDA**  
Leeuwarden

**SP**

### Amendement showrooms oostzijde Overijsselselaan

De gemeenteraad van Leeuwarden in vergadering bijeen op 28 maart 2011, behandelende het bestemmingsplan Overijsselselaan,

Overwegende dat:

- In artikel 7.5 van het bestemmingsplan staat dat het college van Burgemeester en Wethouders in de bestemming Kantoren 1 aan de oostzijde van de Overijsselselaan, showrooms voor auto's, boten, caravans, campers en keukens dan wel naar aard hiermee qua uitstraling gelijk te stellen artikelen kunnen toestaan.
- Dat het college aangeeft hoge eisen te stellen aan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aan en het beeld van deze invalsweg, de Overijsselselaan.
- Dat aan de oostzijde van de Overijsselselaan een viertal bestemmingen: horeca, groen, kantoren 1 ( laag ) en gemengd worden aangegeven.
- Dat een via wijzigingsbevoegdheid toegevoegde vijfde bestemming showrooms ter plaatse het ruimtelijk beeld onrustig maakt en geen kwaliteit uitstraalt.
- Dat op ruim honderd meter afstand aan de westzijde van de Overijsselselaan in de toekomst voldoende ruimte zal ontstaan om showrooms voor alle genoemde artikelen.

Besluit:

- De wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders, genoemd in artikel 7.5 van het bestemmingsplan Overijsselselaan, waarmee de realisatie van showrooms mogelijk wordt aan de oostzijde van de Overijsselselaan te schrappen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de PvdA

Klaas Zwart/Hein de Haan

Namens het CDA

Friso Douwstra

Namens de SP

Jeffrey Brakenhoff

1731212

# Gemeente Leeuwarden

Nummer 6368  
jdb

AFGEDAAN

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 maart 2011 (kenmerk 352455 dp);

BESLUIT:

1. De Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan (NL.IMRO 0080.06004BP00-0W01) vast te stellen, inclusief de wijzigingsvoorstellen die aangegeven zijn in de onder punt 1 genoemde Reactie- en Antwoordnota;
3. de verbeelding, (plus de planregels en de toelichting tengevolge van de aanpassingen van de verbeelding en de planregels) naar aanleiding van de commissiebehandeling gewijzigd vast te stellen;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. Het Landschapsplan Overijsselselaan plus bijbehorende welstandsrichtlijnen vast te stellen;
6. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren.

*met inachtneming van het aangenomen amendement*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2011.

**RAADSVERGADERING VAN**

**Conform besloten.**

**Gewijzigd als volgt!**

28-03-2011

Voorzitter,

Griffier,