

Bijlage: functionele mogelijkheden locatie WTC e.o.

LOCATIE WTC NIET TOELAATBAAR EN NIET WENSELIJK	LOCATIE WTC TOELAATBAAR NA AANPASSING BESTEMMINGSPLAN DOOR RAAD ¹⁾	OPMERKINGEN
	Groothandel	Op grond van het huidige bestemmingsplan is groothandel in een deel van het plangebied toegestaan. Bezien moet worden of een te vestigen groothandelsfunctie passend is binnen de beoogde nieuwe structuur van het gebied.
<p>Detailhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> - voeding- en genotsmiddelen - persoonlijke verzorging - warenhuizen - kleding en mode - juweliers - optiek - schoenen en lederwaren - huishoudelijke en luxe artikelen - speelgoed - media - bruin- en witgoed /elektronicawinkels - restpartijen/outletshop - hobby - woninginrichting 	<p>Detailhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> - kampeerartikelen - outdoor - fietsen - auto- en autoaccessoires - sport en spel - supermarkt mits verplaatsing - een foodmarket manifesteert zich doorgaans als een luxe soort supermarkt en is alleen toegestaan als het gaat om verplaatsing - bouwmarkten en doe het zelf - keukens en sanitair - grootschalige tuincentra en dierenwinkels 	<p>Het bovenste blok niet toelaatbaar is ook op die wijze opgenomen in bestemmingsplan De Centrale en spoort met verordening Romte provincie.</p> <p>Het tweede blok niet toelaatbare branches zijn branches die nu op De Centrale voorkomen en daarvoor gereserveerd blijven om De Centrale goed af te kunnen bouwen. (nog ca. 10.000 m² ruimte).</p> <p>Wel toelaatbaar is detailhandel t.a.v. sport, vrije tijd etc. en de al in het gebied voorkomende bouwmarkten etc. die niet specifiek een "Centrale-profiel" hebben.</p> <p>Supermarkt alleen via verplaatsing + hieraan gestelde voorwaarden.</p>
<p>Leisure</p> <ul style="list-style-type: none"> - amusementshal 	<p>Leisure</p> <ul style="list-style-type: none"> - indoor sporten als karten, paintball, soccer, skatebaan, squash, ski etc. - kinderspeelparadijs - sauna / wellness - bioscoop - bowlingbaan - fitness - ijsbaan - tennisbaan - wielbaan - lasergame 	<p>Verplaatsing of nieuwvestiging van een bioscoopfunctie is alleen toelaatbaar indien dat niet ten koste gaat van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Vanwege uitwisseling met bezoek cafés, restaurants etc. is behoud van commerciële bioscoopfunctie in de binnenstad gewenst.</p> <p>Functies kunnen worden toegestaan omdat dit in de regel grootschalige en veelal overdekte Leisure functies zijn die niet passen in het centrum van de stad.</p>

Horeca - reguliere cafés , restaurants etc. - nachthoreca (= binnenstad)	Horeca - casino - partycentrum / evenementen - sportcafé - fastfood - wokpaleizen en andere grootschalige eetconcepten	De binnenstad blijft het hoofd- uitgaansgebied.
Kantoren + Dienstverlening - reguliere kantoren - zakelijke dienstverlening - call center (wordt doorgaans gevestigd in een reguliere kantooruimte en is daarmee concurrerend met al bestaande kantooruimte)	Kantoren + Dienstverlening - sportscholen - fysiotherapie etc. - rijsscholen - Praktijkruimten, een (para)medisch centrum en dagopvang ouderen/ kinderen	Er is nog enige planologische ruimte voor reguliere kantoren op de Leyten-locatie aan de Heliconweg (9000 m ²) Kunnen worden toegestaan als er sprake is van een functionele relatie met de overige functies in het WTC –gebied, zoals een sportmedisch centrum.
Onderwijs - algemeen MBO of HBO	Onderwijs - praktijkopleidingen op gebied sport, beveiliging etc. LBO-MBO- HBO	Vanuit synergie geschikt voor praktijkopleidingen, passend bij het gebiedsprofiel.
Wonen		

¹⁾ De beoordeling of een nieuw gebruik dat afwijkt van het geldend bestemmingsplan planologisch toelaatbaar is, vindt plaats in vier stappen:

Stap 1: concurrentie t.o.v. de binnenstad

Het instandhouden en versterken van de binnenstad van Leeuwarden als primaire locatie voor functies als detailhandel en horeca is een hoofdafweging. Verplaatsing of nieuwvestiging van functies is alleen toelaatbaar indien dat niet ten koste gaat van de aantrekkingskracht van de binnenstad. Een uitzondering geldt voor die functies die vanwege milieuaspecten (geluid, trilling etc.), verkeer of ruimtegebruik in de binnenstad niet inpasbaar zijn.

Stap 2: afstemming op wijkwinkelcentra en winkelpark De Centrale

De verdeling van detailhandel over de stad is recent vastgelegd in de Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2014. Uitgangspunten zijn prioriteit voor de binnenstad, afronding van De Centrale en het instandhouden van buurt- en wijkwinkels voor dagelijkse boodschappen. Nieuwvestiging van detailhandel op de locatie WTC e.o. moet hier rekening mee houden.

Verplaatsing van supermarkten naar de locatie WTC e.o. is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de in het detailhandelsbeleid verbonden voorwaarden aan verplaatsing van bestaand

***supermarktvolume.**

Geen vestiging van primair aan De Centrale gerelateerde detailhandel zolang deze nog niet is afgerond.

Stap 3: synergie nieuwe functies met beoogde gebiedsprofiel

De locatie WTC e.o. heeft de potentie om naast de Binnenstad en De Centrale een gebied te worden met een grote aantrekkingskracht voor zowel de bezoekers als de bewoners van Leeuwarden. Het gebiedsprofiel is gericht op leisure, sport en evenementen. Voorzieningen op het gebied van leisure, detailhandel en horeca die hierop aansluiten, zijn passend op deze locatie (grote bezoekersaantallen of specifieke sportprofilering) .

Stap 4: toets praktische inpasbaarheid

Individuele functies maken deel uit van een totaalprogramma van het plangebied dat als geheel goed moet kunnen functioneren. Specifieke aandachtspunten in dit gebied zijn veiligheid, parkeren en verkeersafwikkeling. Van belang voor veiligheid is een goede afwikkeling van supportersstromen. Bij parkeren wordt vooral gekeken naar de mogelijkheden van dubbelgebruik door een spreiding in de tijd van de parkeerbelasting van de nieuw te vestigen functies.

In de tabel is als illustratieve uitwerking van bovengenoemde stappen een overzicht gegeven van toelaatbare en niet toelaatbare functies op de WTC-locatie. Voor elke nieuwe functie geldt dat de uiteindelijke goedkeuring is voorbehouden aan de gemeenteraad waarbij ook derden in het kader van inspraak bestemmingsplan een zienswijze kunnen indienen.

In het kader van de planologische procedure zal ook een toets moeten plaatsvinden op relevante milieuaspecten met voor deze locatie als specifieke aandachtspunten bodemonderzoek en externe veiligheid (gasleiding en vuurwerkfabriek). Ook kunnen in de planologische procedure de specifieke bevoegdheden van de provincie een rol spelen.

Tenslotte zal bij een herziening van het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid moeten worden aangetoond.