

## Vaststellen bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad

---

### Kenmerk 376497 dp

Aan de gemeenteraad.

#### Inleiding

De binnenstad is de kroon van Leeuwarden. Het is een gebied met een zeer divers gebruik: detailhandel, cultuur, horeca, wonen etc. Het is ook een gebied met veel monumenten in een nog gave historische structuur en het is daarom ook aangewezen als beschermd stadsgezicht. Veel van de belangen en aandachtspunten die spelen in de binnenstad komen samen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Leeuwarden-Binnenstad" biedt een juridische planologische regeling voor het grootste gedeelte van de binnenstad. Momenteel gelden hier nog 15 sterk verouderde plannen. Dit nieuwe plan biedt niet alleen een actuele regeling maar is ook meer flexibel van opzet waardoor beter kan worden ingespeeld op de dynamiek van de binnenstad. Daarnaast is een actualisatie nodig vanwege gewijzigde regelgeving van verschillende milieu-aspecten en de gewijzigde beleidskaders, van rijk en provincie.

#### Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Wester-, Noorder-, Ooster- en Zuiderstadsgracht met uitzondering van de Prinsentuin, de Noorderplantage en het gebied rond de voorgenomen parkeergarage van de Provincie aan het Nieuwstraatje. Voor de Prinsentuin geldt nog een toereikend bestemmingsplan en voor de parkeergarage is vorig jaar een bestemmingsplan vastgesteld. Ook de Blokhuispoort is buiten het plangebied gelaten omdat nog onvoldoende duidelijk is wat hiervan de toekomstige bestemming zal worden. Wel is het gebied rond het Vijverpark, begrensd door Karel Doormanstraat, Vijverstraat, Bleeklaan, Tjerk Hiddesstraat en Oostersingel aan het plangebied toegevoegd omdat dit deel van het verouderde bestemmingsplan Hofsingel niet was opgenomen bij de actualisatie van aangrenzende bestemmingsplannen.

#### Karakter van het plan

Het plan heeft een conserverend karakter. Dit is ook logisch omdat het gehele plangebied deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht. Wel is er gekozen voor een meer flexibele aanpak van de functies. De in veel oude plannen gebruikte "blokzijde-methode", waarbij per straatwand werd aangegeven in welk aantal panden in een straatwand bepaalde functies toegestaan zijn, is verlaten. Er is gekozen voor een aantal algemene bestemmingen: Centrum-1 t.e.m. 5 en Gemengd-1 en 2 en Gemengd-Wonen. Binnen deze verzamelbestemmingen is, naar gelang het gebied, een uitwisseling van functies mogelijk. Een aantal panden heeft een dusdanig specifiek gebruik (bijvoorbeeld de Harmonie of een groot kantoor) dat deze specifiek inbestemd zijn. Wél zijn er ook voor deze panden algemene wijzigingsbevoegdheden van kracht waardoor met een relatief eenvoudige procedure toch functiewijzigingen kunnen plaatsvinden. Deze planopzet is overigens al bepaald in de Nota van Uitgangspunten van het bestemmingsplan die in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

### Omgaan met dynamiek

De binnenstad is een dynamisch gebied waar voortdurend veranderingen van functie en bebouwing plaatsvinden. Hoewel dit bestemmingsplan conform de Nota van Uitgangspunten conserverend van karakter is, wordt er ook ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Voor een viertal gebieden waarvoor ontwikkelingen voorzien zijn, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: het Oldehoofsterkerkhof, het Doelenpleintje, het KPN-complex aan de Tweebaksmarkt en het Harmoniekwartier (in combinatie met een uitwerkingsplicht).

Locaties waarover de raad zich nog niet heeft uitgesproken zijn conserverend bestemd. Dat geldt bijvoorbeeld voor Zalen Schaaf en diverse locaties die momenteel in het kader van de Manifestatie "Kloppend Hart" worden onderzocht. Voor deze ontwikkelingen kan na instemming van de raad een procedure Buitenplanse Grote Afwijking op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) worden doorlopen of er kan gebruik worden gemaakt van de algemene wijzigingsregels van dit bestemmingsplan.

### Belangrijkste functies

Drie belangrijke functies in de binnenstad zijn detailhandel, horeca en wonen. De detailhandel is met name gesitueerd in de gebieden Centrum-1 t.e.m. 5. De meeste ruimte aan detailhandel wordt geboden in de gebieden Centrum-1 (kernwinkelgebied) en Centrum-5 (Nieuw Zaailand). Centrum-2 en 4 betreft het westelijk deel van de Nieuwestad en De Kelders/Voorstreek. Voor het noordelijk deel van de Voorstreek (Centrum-4) geldt een verruimde bestemming waardoor hier op de begane grond ook andere functies als detailhandel met een meer of minder publieksgerichte functie mogelijk zijn. Na het doorlopen van een afwijkingsprocedure is hier ook wonen op de begane grond mogelijk. De bestemming Centrum-3 geldt voor de aanloopstraten en heeft vooral als doel om het kleinschalig karakter te waarborgen. Het plan zet in op het terugdringen van detailhandel buiten de winkelstraten. Bestaande detailhandel is positief inbestemd maar nieuwvestiging wordt in dit gebied niet bij recht toegestaan. Dit draagt bij aan een concentratie en daarmee een versterking van het winkelgebied.

Het horecabeleid is in 2011 nog vastgelegd in de Nota Bijzondere Wetten. Het bestemmingsplan is volgend op het horecabeleid. Sommige horecapanden zijn specifiek vastgelegd met een bepaalde categorie. Om toch enige flexibiliteit te krijgen zijn binnen het bestemmingsplangebied specifieke horecagebieden aangewezen waarvoor het maximale aantal horecapanden en de toegestane horecacategorie is vastgelegd. Hierdoor is er toch nog sprake van enige flexibiliteit omdat binnen het aangewezen gebied onderling uitwisseling kan plaatsvinden. Ter verlevendiging van het winkelklimaat wordt er in de gebieden Centrum-1 t.e.m. 5 ruimte geboden aan winkelondersteunende horeca. Dat is horeca die qua doelgroep en openingstijden aansluit op de omringende detailhandel. Daarnaast geldt voor kleinschalige logiesactiviteiten de regeling "bed en brochje". Tenslotte geldt ook voor dit plan de regeling ondergeschikte horeca voor bijvoorbeeld detailhandel of musea. Er is sprake van ondergeschikte horeca als deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het pand. Het gaat dan concreet om een koffiecorner in een winkel etc.

Wonen draagt in sterke mate bij aan de levendigheid van de binnenstad. Wonen is daarom ook voor de binnenstad een belangrijke functie. In vrijwel het gehele plangebied kan op de tweede en hogere bouwlaag gewoond worden en zeker in het noordelijk deel van de binnenstad zijn er gebieden waar wonen

de hoofdfunctie is. In de binnenstad liggen ook diverse woonzorgcomplexen. Binnen de flexibele bestemmingen “Gemengd- 2” en “Gemengd-Wonen” kan er ook op de begane grond gewoond worden. Om dit mogelijk te maken is er gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan een procedure hogere grenswaarde doorlopen.

#### Overleg en Inspraak

Aan de vaststelling van dit bestemmingsplan is een lange periode van voorbereiding vooraf gegaan. Gelijktijdig met het vaststellen van de Structuurvisie binnenstad ‘ús stêd’ heeft de gemeenteraad een taakopdracht voor dit bestemmingsplan vastgesteld. In juni 2007 werd er een Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad aangenomen waarmee de hoofdlijnen van het plan werden vastgelegd. Vervolgens is de uitwerking enige tijd stilgelegd omdat de prioriteit werd gegeven aan de uitwerking van een aantal deelgebieden in de binnenstad als Nieuw Zailand, Provinciehuis etc. In 2011 is het plan als voorontwerp afgerond en in de zomer van 2011 heeft het plan voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Ook is er overleg gevoerd met een aantal belangenvertegenwoordigende partijen en met de vaste overlegpartners. Een weergave van dit overleg is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Tenslotte is er in het voorjaar van 2012 n.a.v. een brief van het college een hoorzitting van de raad geweest over detailhandel in de binnenstad. Deze was met name gericht op de noordzijde van de Voorstreek. Dit overleg heeft geleid tot een bijgestelde regeling voor de centrumbestemmingen. Er is gekozen voor een specifieke centrumbestemming “Centrum-4” die ruimte biedt voor detailhandel en andere publieksfuncties. Na het doorlopen van een afwijkinsprocedure kan ook wonen op de begane grond mogelijk gemaakt worden.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 juni 2012 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop van ons college is weergegeven in bijlage 1 van dit besluit. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpplan op één onderdeel te wijzigen.

#### Ambtelijke aanpassingen

Er is intensief overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Leeuwarden naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Door de KHN is een aantal wijzigingsvoorstellen gedaan n.a.v. de feitelijke situatie van de horeca in de binnenstad. Dit heeft geleid tot een bijstelling van de horecatabel, zie bijlage 2. Verder is ook een kaart toegevoegd waarop de specifieke horecagebieden afleesbaar zijn. Ook is voorgesteld om enkele horecagebieden in deze tabel samen te voegen omdat deze gebieden in de praktijk ook een samenhangend horecagebied vormen. Tenslotte wordt voorgesteld om een horecagebied te laten vervallen (Tuinen ZZ, horecagebied 9) omdat hier slechts 1 horecapand is toegestaan. Voorgesteld wordt het betreffende pand specifiek in te bestemmen. Met deze aanpassingen sluit het bestemmingsplan weer aan bij de actuele situatie.

Naast deze wijzigingen in verband met de horecafunctie is de regeling t.a.v. het samengaan van horeca en de woonfunctie verduidelijkt. Uitgangspunt is dat horeca-ondernemingen maatregelen dienen te nemen om de aangrenzende

woonfunctie mogelijk te maken. Een uitzondering geldt voor nieuwvestiging van wonen in de horeca-concentratiegebieden. Hier geldt in dit bestemmingsplan een woonbestemming onder voorwaarden. Ook in deze gebieden is wonen op de tweede en hogere bouwlaag mogelijk. Bij een nieuwe woning moet echter ten laste van de woning een dusdanige geluidswering worden aangebracht dat de omringende en reeds in gebruik zijnde horecabedrijven kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften voor in- en aanpandige woningen van het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Naast de regels, wordt ook de toelichting (par. 4.3 en 4.4.1) op dit onderdeel bijgesteld.

Andere ambtelijke wijzigingsvoorstellen komen voort uit een tweetal nieuwcq verbouwplannen in het plangebied ter plaatse van het perceel Noorderweg 16 (voormalige Koninkrijkszaal Jehovah's getuigen) en het perceel Speelmansstraat 133-135 waar woningbouw is voorzien. Tenslotte is er nog een aantal ondergeschikte wijzigingen voorgesteld in de verbeelding en de planregels die bij de laatste controleslag van het ontwerpplan naar voren gekomen zijn.

Naast de aanpassingen in de planregels en de verbeelding die zijn aangegeven in bijlage 1 en 2 van dit besluit, wordt ook de toelichting aangepast. Daarnaast is de toelichting op een aantal punten geactualiseerd.

#### Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening aangegeven. Omdat het in onderhavig geval gaat om een conserverend plan en er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt (m.u.v de wijzigingsgebieden waarvoor eventueel een apart exploitatieplan kan worden gemaakt), hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

#### Vaststelling

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld stellen wij u voor om de in de bijlage 1 opgenomen "Reactie- en antwoordnota zienswijzen" en de in bijlage 2 opgenomen "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen" samen met het bestemmingsplan "Leeuwarden-Binnenstad" gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 20 november 2012

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,



drs. Ferd. J.M. Crone, Burgemeester



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

Nummer  
gh

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2012  
(kenmerk 376497 dp);

BESLUIT:

1. de in bijlage 1 opgenomen "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad" vast te stellen;
2. de in bijlage 2 opgenomen "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen" vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad gewijzigd vast te stellen;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

***Met inachtneming van de aangenomen moties/amendementen***

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
Van 17 december 2012

voorzitter,

griffier.