

# Toelichting gecombineerd wijzigings-en uitwerkingsplan

Leeuwarden-Binnenstad-Harmoniekwartier

Vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Planologische regeling.....	4
1.3 Ligging plangebied.....	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan.....	5
2.1 Bestaande situatie.....	5
2.2 Toekomstige situatie.....	5
2.3 Stedenbouwkundige structuur.....	5
2.4 Schetsplan .....	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid .....	7
3.3 Gemeentelijk beleid .....	8
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.....	9
4.1 Archeologie.....	9
4.2 Cultuurhistorie.....	10
4.3 Ecologie .....	11
4.4 Water .....	11
4.5 Luchtkwaliteit .....	12
4.6 Geluidhinder.....	12
4.7 Bodem .....	13
4.8 Externe veiligheid.....	14
Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan.....	15
5.1 Inleiding.....	15
5.2 Regels .....	15

5.3 Verklaring van de bestemmingen.....	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	18
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	18
6.3 Exploitatieplan.....	19
6.4 Conclusie .....	19

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente werkt al lange tijd aan de herontwikkeling van het Harmoniekwartier en er zijn al diverse plannen gemaakt die tot nu toe niet tot uitvoering zijn gekomen. Vanaf eind jaren negentig heeft de gemeente in het gebied passief posities verworven met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Het gebied aanpakken is belangrijk voor de binnenstad. Om die reden is de aanpak van het Harmoniekwartier in het collegeprogramma dan ook als prioritair project aangemerkt. Realisatie van de herontwikkeling past binnen de ambities voor Beste Binnenstad 2015 en Culturele Hoofdstad 2018. De herontwikkeling van het Harmoniekwartier met daarin een poppodium is een belangrijk project. In september 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanpak voor het Harmoniekwartier en het noodzakelijke krediet beschikbaar gesteld. In juni 2013 is de nadere uitwerking van de stedenbouwkundige invulling van het Harmoniekwartier voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft met instemming kennisgenomen van de plannen. Het is de bedoeling om in 2014 te starten met de bouwwerkzaamheden en deze af te ronden in 2015. Met de realisatie van het plan Harmoniekwartier wordt een deel van de westelijke binnenstad dat in de afgelopen decennia geleidelijk in verval geraakt is, een nieuwe toekomst gegeven.

## 1.2 Planologische regeling

Op 17 december 2012 is het bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan zijn een uit te werken bestemming 'Cultuur- en ontspanning' opgenomen en een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bebouwing aan het Groot Schavernek (Mata Hariplein). Dit gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan biedt de planologische ruimte voor de realisatie van het Harmoniekwartier. Omdat er nog geen definitief raadsbesluit was genomen over deze herontwikkeling op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad werd vastgesteld is gekozen voor dit wijzigings- en uitwerkingsplan. Er is destijds gekozen voor zowel een uitwerkings- als een wijzigingsbevoegdheid omdat de bebouwing aan het Groot Schavernek nog in gebruik was (wijzigingsbevoegdheid) terwijl de achterliggende bebouwing grotendeels leeg staat danwel reeds is gesloopt (uitwerkingsplicht). Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan betreft een wijziging van de verbeelding en een aanpassing van de regels.

## 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen het Ruiterskwartier/Groot schavernek, de Haniasteeg en de achterzijde van de bebouwing van de Nieuwestad en het Groot Schavernek. In het bestemmingsplan Leeuwarden- binnenstad is het gebied bestemd als 'Cultuur en ontspanning - Uit te werken' en 'Gemengd-1, wro-zone wijzigingsgebied 4'.

## **Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan**

### **2.1 Bestaande situatie**

In het recente verleden was het gebied voornamelijk in gebruik ten behoeve van horeca aan het Ruiterskwartier en Groot Schavernek en ten behoeve van opslag voor de meer aan het binnengebied gelegen panden. Onbebouwde gebieden zijn ook in gebruik als parkeerterrein. De huidige bebouwing is grotendeels in verval geraakt en ook al ten dele gesloopt. Een pand aan de achterzijde binnen het plangebied van het perceel Nieuwestad 30 is in gebruik als opslag van de winkel aan de Nieuwestad en dit pand zal worden gehandhaafd. Veel van de nog in het gebied aanwezige bebouwing en terreinen zijn inmiddels door de gemeente verworven.

### **2.2 Toekomstige situatie**

Het Harmoniekwartier wordt de locatie van het nieuwe Poppodium. In het project worden meerdere culturele instellingen en de opleiding voor podiumkunsten (D 'Drive) van het Friesland College samengebracht. Het samenvoegen van al deze instellingen is een grote meerwaarde voor alle individuele partners. Door de gezamenlijk huisvesting zullen nieuwe ideeën en initiatieven ontstaan, en vanuit onderwijs geredeneerd heeft het leren in de praktijk een grote meerwaarde.

Het Harmoniekwartier ligt in het hart van Leeuwarden. Daarom is het belangrijk dat de ruimtelijke aspecten van het gebouw passen bij de maat en schaal en de sfeer van de binnenstad. Bij de besluitvorming in september 2012 heeft de gemeenteraad op basis van een massastudie een aantal kernkwaliteiten benoemd die voor de ontwikkeling in dit gebied sterk bepalend zijn.

Deze kernkwaliteiten zijn:

- Aansluiten op rooilijn en bouwhoogte Ruiterskwartier
- In het binnengebied is meer hoogte mogelijk
- Een pleintje voor de Haniahof
- Een extra (brede) opening naar het Ruiterskwartier
- Indien mogelijk inpassen oude gevels Ruiterskwartier

### **2.3 Stedenbouwkundige structuur**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een onderzoek gedaan naar de historische ontwikkeling van het gebied en de stedenbouwkundige uitgangspunten. In deze studie is ook nog onderzoek gedaan naar het gebied aan de oostzijde van de Haniasteeg omdat de Haniahof aanvankelijk deel heeft uitgemaakt van het studiegebied. Bij de verdere planontwikkeling is besloten dat de planontwikkeling zich beperkt tot de westzijde van de Haniasteeg en daarom is de Haniahof niet in dit gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan opgenomen.

Uit het onderzoek komt een aantal karakteristieken en kwaliteiten naar voren die hebben geleid tot de kernkwaliteiten zoals deze zijn aangegeven in paragraaf 2.2.

Van groot belang is de historische rooilijn aan het Ruiterskwartier/Groot Schavernek. Ook in de toekomst moet deze worden ingevuld door bouwmassa's van betekenis. De rooilijn kan wél worden onderbroken mits het historisch verloop duidelijk zichtbaar blijft. Het aantal

doorbraken moet bij voorkeur beperkt blijven tot de reeds aanwezige doorbraak (Molensteeg). Steegachtige routes zijn kenmerkend voor de routes tussen de Nieuwestad en het Ruiterskwartier. Nieuwe verbindingen vanuit het plangebied moeten het karakter hebben van een steeg .

Het verschil tussen de harde stedelijke ruimte aan de buitenzijde en de verstilde binnenruimte is een grote stedenbouwkundige kwaliteit. Een divers aanbod van stadsruimtes versterkt het multifunctionele karakter van de binnenstad. Het toevoegen van een plein is daarom niet alleen een opwaardering voor het gebied zelf, maar voor de hele binnenstad in het algemeen. Hoewel de binnenstad legio pleinen kent is er behoefte aan een introvert plein dat openbaar toegankelijk is.

Binnen het plangebied ligt de in 1924 gebouwde garage en autoshowroom voor de firma NV. Rami, Ruiterskwartier 41, bij velen bekend als Rockit. De architectonische expressie aan de buitengevels, ofschoon ontsierd door verflagen, is in belangrijke mate gaaf gebleken. De monumentale waarden van het gebouw berusten in hoofdzaak in die (op de functie afgestemde architectuur van de ) buitengevels aan het Ruiterskwartier en de Haniasteeg. Aan de constructie en de indeling erachter zijn een bijzondere waarden toe te kennen.

## 2.4 Schetsplan

In 2013 is er een architect, DP6 Architectuurstudio, geselecteerd om invulling te geven aan de stedenbouwkundige opgave. Ook is het programma van eisen uitgewerkt, is de visie op pop- en jongerencultuur opgesteld, is een visie op het beheer en de organisatie uitgewerkt en in samenhang daarmee is onderzocht hoe het tekort op de exploitatiebegroting teruggebracht kan worden. Dit alles is gedaan in constante samenspraak met de toekomstige gebruikers van het Harmoniekwartier: D-Drive van het Friesland College, Poppodium Romein, Podium Asteriks, Kunstkade en als naaste buurman de Harmonie. Daarnaast hebben inmiddels ook de Jeugd Dans Opleiding Friesland en de Friesche Balletschool aangegeven de danszaal in het poppodium te gaan gebruiken.

In samenspraak met deze toekomstige gebruikers is het schetsontwerp gemaakt . In het ontwerp is te zien dat op een manier die erg goed past bij de maat en de schaal van de binnenstad de kernkwaliteiten zijn ingepast en de vragen over de wisselwerking binnen-buiten en de achterkanten optimaal zijn ingevuld. Een belangrijke ontwerpkeuze is dat één gebouw wordt gerealiseerd met aan de achterzijde een plein. Daarbij is de rooilijn aan het Ruiterskwartier volledig gehandhaafd. Met deze invulling is het mogelijk om de bouwhoogte van het poppodium optimaal aan te laten sluiten op de bebouwing in de omgeving. In het ontwerp is de bestaande bebouwing op de hoeken (pand 058 en 3 gebouwen aan Mata Hariplein) ingepast. Bouwkundig onderzoek moet definitief aantonen in welke mate de panden kunnen worden hergebruikt. Een ander belangrijk aspect is dat er veel ruimtes waar mensen overdag en 's avonds werken, studeren, oefenen en verblijven langs transparante buitengevels zijn ingepast. Hierdoor is van buitenaf te zien wat er binnen gebeurt en vica versa, en is er continue beweging in en om het gebouw zichtbaar.

Naast de ruimtelijke winstpunten heeft het realiseren van één gebouw nog twee belangrijke voordelen: de lasten voor de exploitatie worden hierdoor verlaagd en aan de Nieuwestadzijde van het plangebied hoeft er één pand minder te worden verwijderd.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid is uitgebreid verantwoord in het bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad dat de juridische basis vormt voor dit gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan. Eén van de 4 hoofddoelen van het nationaal ruimtelijk beleid is de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. De ontwikkeling van een poppodium draagt bij aan de doelstelling tot het bevorderen van een krachtige stad.

#### Conclusie

De uitvoering van het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van het rijk.

### 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is uitgebreid verantwoord in het bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad dat de juridische basis vormt voor dit gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan. In het Streekplan Fryslân 2007, vertaald in de Provinciale Verordening Romte Fryslân, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. De provincie wil een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân. Het centraal uitgangspunt van de ontwikkelingsgerichte ruimtelijke beleid is een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Het gaat de provincie 'om de kwaliteit fan de romte' en daarnaast biedt het beleid 'romte voor kwaliteit'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen. De provinciehoofdstad Leeuwarden heeft een belangrijke functie voor heel Fryslân op tal van terreinen. Leeuwarden vervult ook een centrumrol in Midden - Fryslân. Het benutten van de combinatie van de dynamiek van de grote stad en de kwaliteiten van het omringende landelijk gebied staan hier centraal. Allereerst is de versterking van de centrumpositie van Leeuwarden belangrijk, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod aan woningen en verbetering van de bereikbaarheid. Een betere bereikbaarheid kan gestalte krijgen door verbetering van de netwerken rond de stad, zoals de aanleg van de Haak om Leeuwarden, en door een goede bereikbaarheid van de binnenstad in het bijzonder.

In Leeuwarden is nog een groot aantal ontwikkelingslocaties binnen de stad. Benutting van binnenstedelijk gebied heeft prioriteit in combinatie met herstructurering en stedelijke vernieuwing. Daarbij krijgt de zakelijke dienstverlening een extra accent. Het centrum en de randen van het centrum verdienen extra aandacht teneinde hun bezoekersintensieve rol te versterken. In het centrum dient vooral extra aandacht aan het kernwinkelgebied te worden besteed en het intensiever gebruik door het winkelend publiek. De provincie zet in op versterking van de kwaliteiten en de aantrekkelijkheid van de centrummilieus als plekken van ontmoeting, dienstverlening, ontspanning en vermaak. De centrumranden sluiten aan op het kernwinkelgebied en zijn gegroepeerd richting verkeersknooppunten zoals een trein- of busstation of een parkeergarage. Centrum en centrumranden moeten elkaar aanvullen in werkmilieu en in schaal.

De ontwikkeling van een nieuw poppodium in de binnenstad van Leeuwarden, gecombineerd met onderwijs, sluit volledig aan bij de doelstelling uit het streekplan om het centrumgebied met bezoekersintensieve functies te versterken.

## **Conclusie**

De uitvoering van het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is uitgebreid verantwoord in het bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad dat de juridische basis vormt voor dit gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan. In de *Structuurvisie binnenstad 'ús stêd'* (2004) is opgenomen dat het westelijk deel van het Ruiterskwartier en het gebied achter deze straatwand in de dynamische ontwikkeling van de bedrijvige stad danig achtergebleven is. Nu ligt het accent hier op de avondhoreca (cafés, bars, discotheken, snackbars de dergelijke). Dit gebied heeft echter duidelijk meer potenties. Het theater 'De Harmonie' geeft aanknopingspunten voor herontwikkeling (amusement, uitgaan).

Voor de popcultuur streeft de gemeente na om in de stad een doorlopende leer- en ontwikkellijn te faciliteren, die bovendien laagdrempelig is wat betreft huurprijzen en beschikbaarheid van ruimtes. Daarin is de unieke samenwerking met het onderwijs in dit concept essentieel. Kenmerkend voor de uitvoering van de visie is dat hierin het nieuw te bouwen poppodium in het Harmoniekwartier de thuisbasis van de pop- en jongerencultuur in Leeuwarden zal zijn. Verreweg de meeste concerten en uitvoeringen zullen hier gaan plaatsvinden en het is een plek om te oefenen en te experimenteren. Daarnaast blijft popcultuur altijd "oppoppen" op andere en onverwachte plekken in de stad. Dit draagt bij aan de uitstraling van Leeuwarden als popstad. Hier kunnen veel leuke en bijzondere dingen gebeuren, waardoor de stad als geheel voor meer artiesten 'hot' wordt en uiteindelijk ook de aantrekkelijkheid van het podium in het Harmoniekwartier vergroot wordt. Het poppodium zal programmeren voor een zeer breed aanbod van popmuziek. Voor iedere doelgroep is er aanbod.

## **Conclusie**

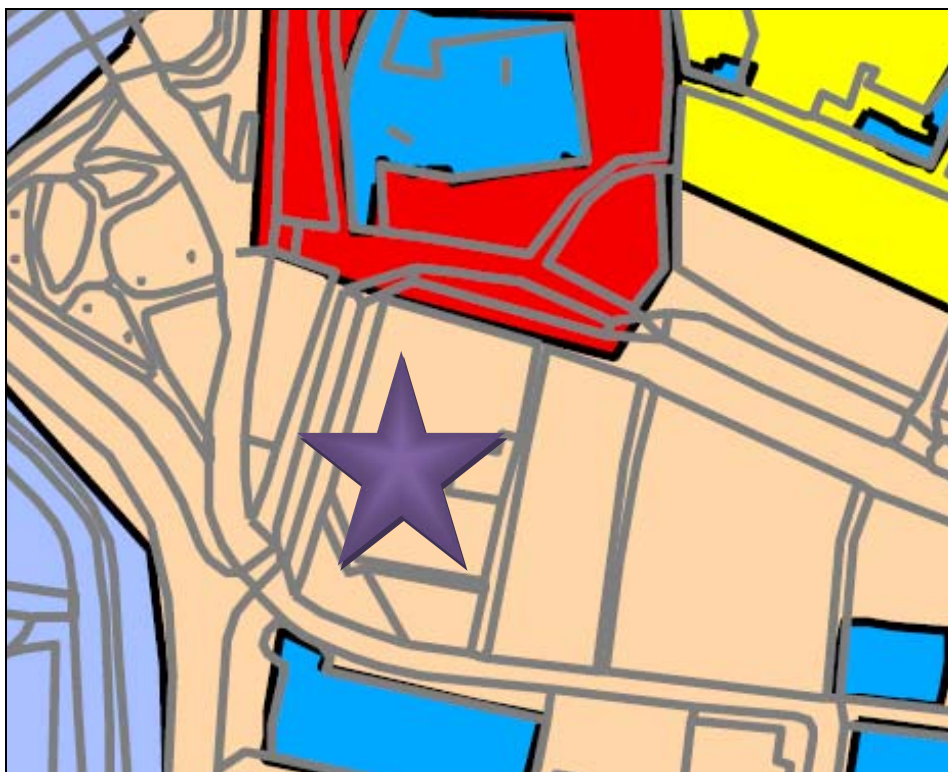
De uitvoering van het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie

Het Harmoniekwartier, de locatie omsloten door Ruiterskwartier, Groot Schavernek, Haniasteeg en Wolvesteeg, wil men herinrichten. Dit betreft een oppervlak van ruim 4000 m<sup>2</sup> waar gesloopt en vervolgens gebouwd zal worden.



De planlocatie (ter hoogte van de paarse ster) geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische waardekaart. *legenda:* lichtbruin = middelhoge verwachtingswaarde; rood = hoge waarde; geel = hoge verwachtingswaarde; donkerblauw = 'verstoorde waarde'; lichtblauw = lage waarde.

#### Archeologische Waardekaart Leeuwarden:

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het ligt ten zuiden van de terp Oldehove (hoge archeologische waarde) in de binnenstad van Leeuwarden. Dit stadsdeel is na de 15<sup>e</sup> eeuw ontstaan. In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend. Dit geldt tevens voor slopen binnen beschermd stadsgezicht. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor bodemingrepen, zoals in dit plangebied, wordt in principe een archeologische toets verlangd. Een archeologische toets moet bestaan uit een onderzoek naar de aan- of afwezigheid, de omvang en de behoudenswaardigheid van archeologische waarde(-n). Op basis van zo'n toets kan door het bevoegd gezag een selectiebesluit worden genomen en moet overeenkomstig dit besluit worden gehandeld.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is inventariserend archeologisch veldonderzoek noodzakelijk voorafgaand aan eventuele bodemingrepen en dient daarom een voorwaarde voor de vergunningverlening te zijn.

#### **Conclusie:**

Indien invulling wordt gegeven aan de in de regels aangegeven onderzoeksverplichting is het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan ten aanzien van het aspect Archeologie uitvoerbaar.

## **4.2 Cultuurhistorie**

Leeuwarden heeft een binnenstad met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Een waarde die in de loop van eeuwen is ontstaan en steeds aan het veranderen is. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze cultuurhistorische waarde te beschermen zonder nieuwe ontwikkelingen in de weg te staan. Dit beleid kreeg onder meer gestalte met de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (Binnenstad) op 11 maart 1983 en het aanwijzen van veel panden als rijksmonument. Het aanwijzingsbesluit en de toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht (binnenstad) zijn te lezen in bijlage 1.

De aanwijzing van de binnenstad van Leeuwarden tot beschermd stadsgezicht in 1983 heeft voor een niet onbelangrijk deel te maken met het nog afleesbaar straten- en grachtenplan uit de late middeleeuwen en de vroege zeventiende eeuw. De majestueuze hoofdstructuur, de pleinen, achterstraten, stegen en de vele binnenterreinen maken de stad herkenbaar en stipuleren het bouwkundig patroon. Bovendien bepalen deze ruimtelijke structuren, samen met de vele kenmerkende gebouwen, de belevingswaarde van de stad.

Stegen, de openbare én de huisstegen, maken van oudsher deel uit van het fijnmazige stedelijke systeem van de historische stad. Meer nog dan tegenwoordig waren deze stegen van belang voor een goede bereikbaarheid van de binnenterreinen en achtererven, waar veel kleinschalige nijverheid werd uitgeoefend en bedrijvigheid voorkwam.

De stadstuinen en vele binnenterreinen mogen in de analyse van het openbaar gebied niet ongenoemd blijven. De buitengewoon compacte en dichtbebouwde binnenstad kent nog steeds enkele fraaie tuinen, hoven en "verborgen" binnengebiedjes. In de opeenvolgende episodes is het merendeel van de oorspronkelijke binnengebieden verdwenen, maar er zijn ook succesjes geboekt. Zo zijn in het kader van de stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing nieuwe binnenterreinen toegevoegd: de tuin van de voormalige Handelsdrukkerij, de tuin achter de Schoolstraat en het gebied tussen De Tuinen en Droevendal (achter de kanselarij).

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de voor de binnenstad kenmerkende gevelwanden behouden moeten blijven. Dit betekent concreet dat de regeling zodanig moet zijn dat de plaatsing van een (hoofd)gebouw in de gevelwand bindend moet zijn.

Uitgangspunt is dat de bouwmasa van de hoofdbebouwing per pand wordt geregeld. Per pand zijn maatvoeringseisen gesteld waaraan de bebouwing dient te voldoen. Aan de voorwaarde van een verplichte kap kan afgeweken worden met een omgevingsvergunning, uiteraard met inachtneming van de welstandseisen.

In hoofdstuk 2, de planbeschrijving, wordt ingegaan op de specifieke aspecten voor dit deelgebied. Ten behoeve van het Harmoniekwartier is een onderzoek gedaan naar de historische ontwikkeling van het gebied en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

In het voorliggende gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan zijn de cultuurhistorische waarden vertaald door het vastleggen van de voorgevelrooilijn, de specifieke maatvoeringsregels voor een drietal panden aan het Ruiterskwartier/Groot Schavernek en het vastleggen van de nieuwe openbare ruimte in het binnengebied.

**Conclusie:**

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is ten aanzien van het aspect Cultuurhistorie uitvoerbaar.

### **4.3 Ecologie**

In 2012 is een ecologische beoordeling uitgevoerd ten behoeve van de herinrichting van het Harmoniekwartier. Conclusies van het rapport (bijlage 2) zijn dat er nader onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van de Meervleermuis (Natuurbeschermingswet) en naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de Gierzwaluw, verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarters (Flora- en faunawet). De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van overige beschermde soorten, mits wordt voorkomen dat broedende vogels en hun ingebruik zijnde nesten worden verstoord.

**Conclusie:**

Indien invulling wordt gegeven aan de in de bijlage aangegeven onderzoeksverplichting is het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan ten aanzien van het aspect Ecologie uitvoerbaar.

### **4.4 Water**

Binnen het plangebied komt geen open water voor. Het betreft een binnenstedelijke locatie die reeds lange tijd bebouwd of verhard is geweest. Hierin komt in de nieuwe situatie geen verandering. De nieuwbouw biedt een mogelijkheid voor afkoppeling en een gescheiden rioolsysteem. Dit wordt bij de uitwerking van de plannen meegenomen.

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Het wetterskip heeft de volgende adviezen:

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals

zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

#### Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

#### Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op [www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

#### Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem dient u contact op te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

#### **Conclusie:**

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit in de nieuwe situatie zal weinig verschillen met de bestaande situatie. De bestaande situatie is geduid in de jaarlijkse verplichte rapportage over de luchtkwaliteit. Het gaat hier vooral om fijnstof en stikstofdioxide. De wettelijke norm wordt nergens overschreden. In tegendeel: er is nog ruimte alvorens die norm zal worden overschreden. Voorts geldt op grond van de *Wet Luchtkwaliteit* dat een ontwikkeling kan worden toegestaan ingeval de wettelijke norm wordt overschreden, mits er sprake is van een *Niet in betekenende mate* toename van het fijnstof en stikstof in de lucht. *Niet in betekenende mate* staat volgens de wet gelijk aan een overschrijding met 3% van de gestelde norm. Gezien het gerapporteerde niveau in 2010 brengen de ontwikkelingen die op grond van dit gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan kunnen worden voorzien geen overschrijding van het toegestane niveau met zich mee.

#### **Conclusie:**

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is ten aanzien van het aspect Luchtkwaliteit uitvoerbaar

## **4.6 Geluidhinder**

Het Ruiterskwartier/Groot Schavernek is ter hoogte van plangebied een 30 km/uur gebied. Voor 30 km/uur wegen hoeft vanuit de wet geluidhinder geen onderzoek gedaan te worden. In het gebied wordt langzaam gereden aangezien het een binnenstedelijk gebied is met veel voetgangers en fietsers. Daarnaast is er in een binnenstedelijk gebied meer

achtergrondgeluid van overige binnenstedelijke functies. Het geluid van het wegverkeer wordt daarmee aanvaardbaar geacht en vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. Vanuit overige functies (bedrijven, spoorwegen) is geen geluidshinder te verwachten.

De geluidsproductie die vanuit het poppodium zelf zal worden geproduceerd, zal bij de toetsing van het bouwplan worden beoordeeld. In het bouwplan zullen dusdanige voorzieningen worden aangebracht dat er geen onaanvaardbare hinder naar de omringende geluidsgevoelige (woon)functies zal ontstaan.

**Conclusie:**

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is ten aanzien van het aspect Geluidhinder uitvoerbaar.

## **4.7 Bodem**

Ten behoeve van de locatie "Harmoniekwartier". is in 2012 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit laatste bodemonderzoek en de eerdere bodemonderzoeken hebben bestaan uit archiefonderzoek naar vroegere bedrijfsactiviteiten en controle van de grond- en grondwaterkwaliteit. Op een beperkt aantal plaatsen kon door de aanwezige bebouwing geen onderzoek worden uitgevoerd. Toch is de algemene bodemkwaliteit in het plangebied voldoende bekend.

In het gehele gebied is sprake van geroerde grond tot ongeveer één à anderhalve meter beneden maaiveld. De grond is heterogeen en diffuse verontreinigd met puin en/of kooldeeltjes. Op een aantal plaatsen zijn funderingsgresten of ondoordringbare (puin?)lagen aanwezig. In de geroerde grond zijn sterke verontreinigingen aangetroffen met zware metalen (voornamelijk lood en koper). Dit is terug te voeren op de eeuwenlange bewoning en bedrijvigheid en geen onverwacht resultaat voor de Leeuwarder binnenstad.

De verontreiniging beperkt zich tot de geroerde bovenlaag. In de diepere ongeroerde lagen en het grondwater zijn niet of nauwelijks verhoogde gehalten gemeten.

Vooralsnog zijn er geen beperkende milieuhygiënische aspecten die een stagnatie van de voorgenomen projectontwikkeling tot gebruik als onderwijs- en cultuurvoorzieningen frustreren, noch zijn er aspecten die op dit moment acute milieurisico's voor de omgeving opleveren. Op dit moment zijn eventuele blootstelling- en gezondheidsrisico's als gevolg van de sterk verhoogde concentraties zware metalen nihil door het ontbreken van blootstellingsroutes. Tevens is er geen uitdamping van de verontreinigingen noch verspreiding via het grondwater.

Bij (her)ontwikkeling van de locatie moet steeds rekening worden gehouden met de bodemverontreiniging. Op basis van een herinrichtingsplan zal beoordeling nodig zijn:

- waar in het kader van de (her)ontwikkeling graafwerkzaamheden gewenst zijn, en;
- of de (dan resterende) bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie of dat (aanvullende) bodemsanering noodzakelijk is.

**Conclusie:**

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is ten aanzien van het aspect Bodem uitvoerbaar.

#### **4.8 Externe veiligheid**

Er liggen geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied en er worden ook geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Door de binnenstad mag geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Er zijn daarom geen knelpunten t.a.v. externe veiligheid.

**Conclusie:**

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid uitvoerbaar.

## **Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan**

### **5.1 Inleiding**

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige gewenste ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in digitaal beeld op een plankaart. Digitale plankaart en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen betreffende het plan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het plan is tevens opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

### **5.2 Regels**

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen. In "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In "Bestemmingsregels" zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In hoofdstuk 3 "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels, de algemeen geldende afwijkingsregels en de algemeen geldende wijzigingsregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een wijziging van het beloop, profiel of onderlinge aansluiting van wegen ten behoeve van de verkeersveiligheid en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

### **5.3 Verklaring van de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een verklaring gegeven van de inhoud van de bestemmingen. Deze inhoud is af te lezen van de bestemmingen en de aanduidingen op de plankaart en in tekst verklaard in de regels. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde besproken. De bebouwingsregeling, de te bebouwen oppervlakte, toegestane hoogte, goothoogte, dakhelling en dergelijke, is op de plankaart af te lezen en in de regels nader omschreven.

In deze toelichting worden alleen de functionele verantwoording en uitzonderlijke situaties van een bebouwingsregeling belicht.

#### Centrum 2: de (achterzijde van de) winkelwand langs de Nieuwestad

Deze bestemming is overgenomen van het bestemmingsplan Leeuwarden-Binnenstad omdat deze bestemming uitsluitend van toepassing is voor het perceel dat doorloopt naar Nieuwestad 30. De bestemmingsmogelijkheden zijn daarom afgestemd op de bestemming Centrum-2 van het plan Leeuwarden-Binnenstad en gericht op winkels en publieksgerichte dienstverlening met daarboven wonen. Met afwijking is ook detailhandel op de verdieping mogelijk. Binnen de bestemming is met afwijking ook horeca-1 mogelijk. Dit afwijkend gebruik is bedoeld vanwege de aansluiting op het pand Nieuwestad 30 en het eventuele horecagebruik moet daarom ook vanuit de Nieuwestadzijde worden ontsloten omdat het gericht is op het ondersteunen van de winkelwand aan de Nieuwestad.

#### Cultuur en Ontspanning

Deze bestemming maakt de vestiging van het poppodium mogelijk. Door middel van de deelbestemming 'maatschappelijk' wordt ook de vestiging van een onderwijsinstelling mogelijk. Daarnaast is binnen deze bestemming (zelfstandige) horeca mogelijk. In het bestemmingsplan Leeuwarden-binnenstad was dit gebied aangewezen als een ontwikkelingsgebied voor horeca waar in aantal voor 7 panden horeca tot en met categorie 4 mogelijk was. Vestiging van (zelfstandige) horeca sluit ook goed aan bij de aangrenzende horecafuncties op het Groot Schavernek en Ruiterskwartier. Wél is de omvang van het horecadeel begrensd tot 10 % van het gezamenlijke vloeroppervlak van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping. Voor drie bestaande panden aan het Groot Schavernek is een specifieke bebouwingsregel met een goot- en nokhoogte opgenomen. Indien deze percelen vanwege de bouwkundige toestand niet inpasbaar zijn kan via een afwijkingsprocedure de bouwhoogte en dakvorm worden afgestemd op het omringend bouwvlak.

#### Verkeer verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op alle overige openbare straten, stegen en pleinen in het plangebied. Ook het kleine snippergroen (zoals bermen) en parkeervoorzieningen langs deze straten vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. De bestemming is bedoeld voor een inrichting van de openbare ruimte die verblijf in de binnenstad aantrekkelijk maakt. Binnen de bestemming is in het algemeen de vestiging van horecaterrassen planologisch mogelijk. De juiste locatie en de voorwaarden voor de aard van de terrassen wordt geregeld via andere gemeentelijk regelgeving. In de bestemming is ook een regeling opgenomen t.b.v. de bouw van bergingen voor fietsen en terrasmeubilair.

#### Waarde-Archeologie 3

Een dubbelbestemming voor archeologisch waardevolle terreinen is noodzakelijk. De gemeente Leeuwarden heeft hiertoe in 2008 een archeologische beleidskaart opgesteld. Een groot deel van de binnenstad kent een hoge waarde en hoge archeologische verwachtingswaarde. De terreinen in dit plangebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' gekregen. Hiervoor geldt een omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en voor het bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>.

#### Waarde Beschermd stadsgezicht

Een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het gehele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (zie ook bijlage 1). Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen.



De waarden van het beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle bebouwde bestemmingen en dan met name in de verfijnde bebouwingsregelingen van de panden vastgelegd.

Om ook de historische kwaliteit van de straten, stegen en pleinen vast te houden is met name een omgevingsvergunning in deze dubbelbestemming van belang voor het veranderen van de inrichting van de openbare ruimte en de privéruimte buiten voor de monumentale panden.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In september 2012 heeft de gemeenteraad een krediet van €18.740.000,- beschikbaar gesteld en behoefte van de realisatie van het project. Dit krediet is taakstellend voor de uitvoering van de plannen. Het voornemen is hierdoor economisch uitvoerbaar.

#### Investing

Plankosten	€ 320.000
Verwerving en beheerlasten	€ 4.220.000
Bouwkosten poppodium	€ 4.740.000
Bouwkosten Friesland College	€ 5.740.000
Kosten Bouwrijpmaken + inrichting	€ 2.000.000
Onderhoudslasten poppodium	€ 1.300.000
Transitiebudget exploitatie poppodium	€ 420.000
	-----
	<b>€ 18.740.000</b>

#### Dekking

Ontwikkelbudget Gebiedsontwikkeling	€ 300.000
Reserve grondexploitaties	€ 2.500.000
SIOF	€ 5.000.000
Gekapitaliseerde huuropbrengst FC	€ 5.740.000
SNN - subsidie	€ 4.500.000
Provinciale subsidie	€ 700.000
	-----
	<b>€ 18.740.000</b>

Met betrekking tot de exploitatie is meerdere malen overleg gevoerd met in de stad actieve poporganisaties en -instellingen. Zij hebben meegedacht over de popvisie voor de stad en het podium zelf. En ze hebben meegedacht over de door het gespecialiseerde bureau SIGNO&S opgestelde exploitatiebegroting. Daarnaast heeft het bureau Vreeke en van Daalen de begroting in de vorm van een second opinion beoordeeld, en aangegeven waar de aandachtspunten in de begroting zitten. Tenslotte zijn de ervaringen van de poppodia in Enschede en Hengelo betrokken in de planvorming.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de ontwikkeling en beoordeling van de stedenbouwkundige modellen is samen met de belanghebbenden opgetrokken. Met de projectpartners Friesland College, Podium Asteriks en Poppodium Romein is een intensief overlegtraject geweest op zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau. Verder is gesproken met onder andere de bewoners en kunstenaars van de Haniahof en met eigenaren en huurders van gebouwen in de directe omgeving. Daarnaast zijn openbare informatieavonden georganiseerd waarbij belangstellenden hun mening in konden brengen en van gedachten konden wisselen.

Er zijn meerdere informatie-avonden geweest over het stedenbouwkundig plan ondermeer in juni 2013, voorafgaand aan de bespreking in de gemeenteraad. Met enige regelmaat wordt er door de projectgroep een nieuwsbrief t.b.v. omwonenden en andere belanghebbenden uitgebracht, waarin informatie wordt verstrekt over de stand van zaken van het project. Het ontwerp van het gecombineerde wijzigings- en uitwerkingsplan heeft van 26 september 2013 tot en met 6 november 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **6.3 Exploitatieplan**

Ten behoeve van dit project is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Er is dus voorzien in de dekking van de kosten die samenhangen met de uitvoering van dit project en er is geen exploitatieplan ex Wro noodzakelijk.

### **6.4 Conclusie**

De conclusie van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid is dat het voornemen zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar is.

<b>BIJLAGE 1</b>	Aanwijzing en toelichting Beschermd Stadsgezicht Leeuwarden (Binnenstad)
<b>BIJLAGE 2</b>	Rapport ecologie