

Bestemmingsplan Stationskwartier

Gemeente **Leeuwarden**

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Stationskwartier

V A S T G E S T E L D

Inhoud

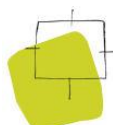
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

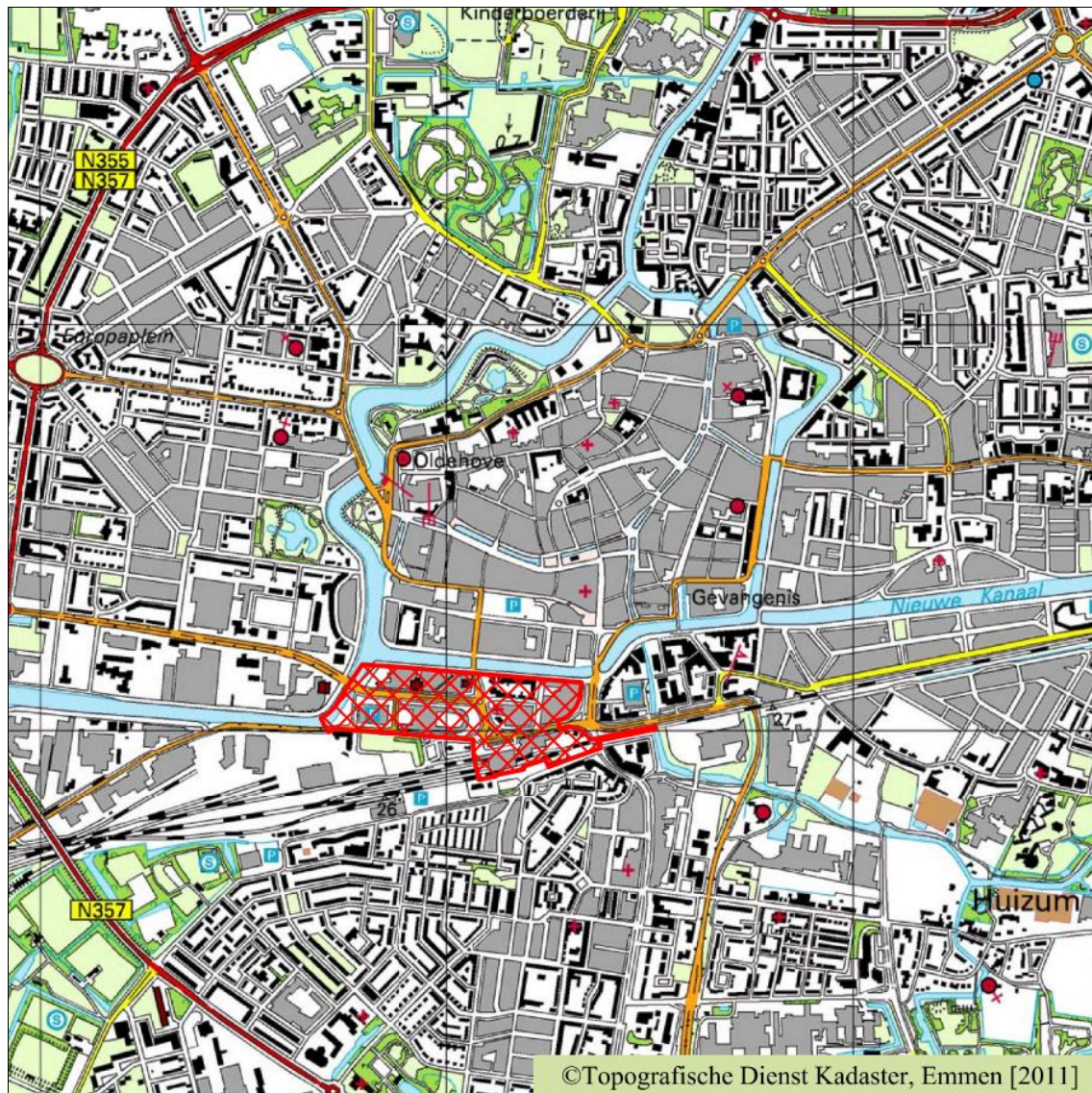
26 maart 2012

Projectnummer 129.00.00.17.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

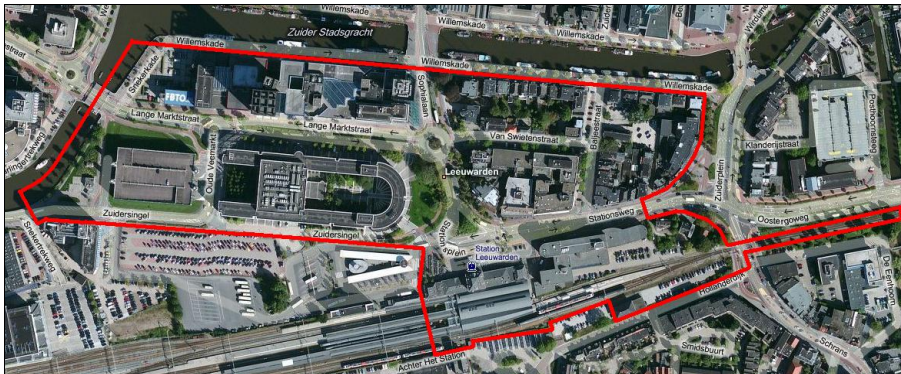
1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische schets van het plangebied	7
2.2	Bestaande situatie	8
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingsaspecten	29
4.1	Geluidhinder	29
4.2	Hinder van bedrijven en voorzieningen	32
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.4	Externe veiligheid	35
4.5	Ecologie	36
4.6	Bodem	37
4.7	Archeologie	39
4.8	Water	41
4.9	Vliegbasis Leeuwarden	42
4.9.1	Obstakelbeheergebied	43
4.9.2	Radarverstoringsgebied	44
5	Juridische toelichting	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Bestemmingsplanprocedure	48
5.3	Overleg	49
5.4	Juridische vormgeving	50
5.5	Toelichting op de regels	51
6	Economische uitvoerbaarheid	55
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Overleg	57

Bijlagen

Inleiding

1

De ligging van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is zowel op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting als op de luchtfoto in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto van plangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

Het plangebied omvat het gebied van het treinstation van Leeuwarden. Voorts heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op het gebied rond de Lange Marktstraat en het gebied tussen de Stationsweg en de Willemskade z.z.

BEGRENZING

Het gebied tussen de Zuidersingel en het treinspoor is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Er worden momenteel enkele ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied voorzien, die nog niet geheel uitgedacht zijn.

De geldende bestemmingsplannen voor bovengenoemd plangebied zijn verouderd. Dit bestemmingsplan vervangt diverse op het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen, te weten:

VIGERENDE
BESTEMMINGSPANNEN

- Stationskwartier/Van Swietenstraat, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 1992 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 december 1992;
- Oude Veemarkt, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 1987 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 april 1989;
- Lange Marktstraat - Noord, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juni 1999;
- Leeuwarden - Van Swietenstraat 8-10, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2010;
- Partiële herziening bestemmingsplannen (Horecaregeling Binnenstad) dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 1999 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 januari 2000.

Met onderhavig plan wordt de huidige situatie in het plangebied planologisch-juridisch opnieuw vastgelegd in één plan. Hierdoor is het mogelijk om op een adequate en eenduidige wijze om te gaan met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, voor zowel de korte als de langere termijn. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij andere recent geactualiseerde bestemmingsplannen in de gemeente.

DOEL De in het plangebied aanwezige bebouwing is positief bestemd. Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het gebied. De in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige wet- en regelgeving. Hierdoor kan sprake zijn van perceelsgebonden wijzigingen ten opzichte van de hiervoor geldende bestemmingsplannen. Het eindproduct van onderhavig bestemmingsplan is een gedetailleerd vormgegeven bestemmingsplan. De nodige flexibiliteit in het plan is verkregen door het opnemen van afwijkings- en wijzigingsregels.

KARAKTER VAN HET PLAN Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Met uitzondering van ruimtelijke ontwikkelingen die reeds in de vigerende bestemmingsplannen werden toegelaten, worden in het plangebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Een dergelijke ontwikkeling betreft de mogelijkheid tot het realiseren van een toren van 145 m, zoals die reeds was toegestaan op grond van het bestemmingsplan Lange Marktstraat-Noord.

VORMGEVING
BESTEMMINGSPLAN Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is geworden.

LEESWIJZER De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente is behandeld. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk 5 is een (juridische) toelichting op de regels gegeven. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte worden in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) opgenomen.

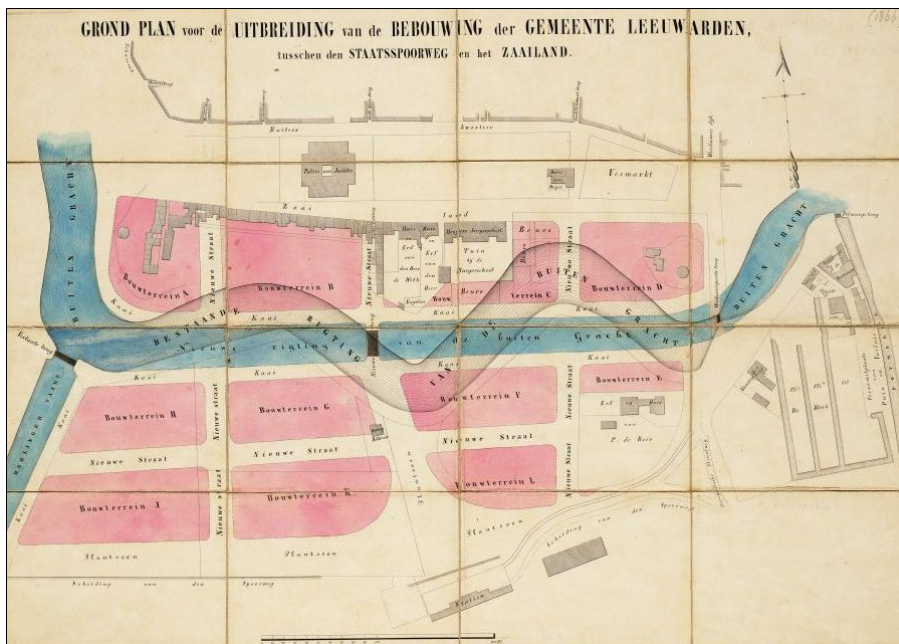
Planbeschrijving

2

2.1

Historische schets van het plangebied

In 1866 heeft stadsarchitect T. Romein een uitbreidingsplan gemaakt voor het gebied buiten de zuidelijke stadswal tussen het pas gebouwde station (1864) en het Ruiterskwartier. Het huidige stratenpatroon en de bouwblokken komen grotendeels overeen met dit plan. Aan de Willemskade, aan de rechtgetrokken stadsgracht, werd het beeld grotendeels bepaald door aaneengesloten wanden met forse 19^{de}-eeuwse, dan wel begin 20^{ste}-eeuwse woonpanden. Tussen de Sophialaan en het Zuiderplein is dit beeld nog steeds herkenbaar. Ten westen van de Sophialaan is de oorspronkelijke bebouwing vervangen door een groot-schalig kantoorbouw. Aan de Sophialaan, de nieuwe statige en groene 'entree' van de stad, werden een aantal grote (vrijstaande) villa's gerealiseerd, die aan de oostzijde nog steeds aanwezig zijn. Aan de Stationsweg verschenen dicht bij het station panden met een functie gerelateerd aan het station, zoals een hotel. Meer oostelijk werden aan de Stationsweg statige woonpanden gebouwd. Later werd aan de zuidzijde van de Stationsweg een groot kantoorgebouw gerealiseerd. Het binnengebied, rond de Van Swietenstraat en de Baljee-straat, kende en kent merendeels een kleinschalige bebouwing.



Figuur 2. Plan van stadsarchitect T. Romein uit 1866 (Bron: collectie HCL)

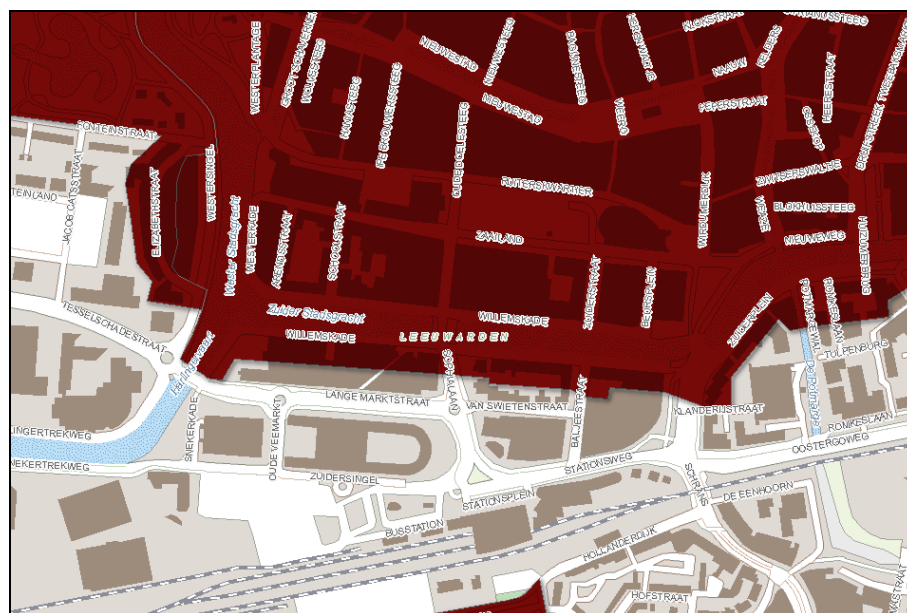
2.2

Bestaande situatie

In het gebied tussen de Stationsweg en de Willemskade z.z. bevinden zich veel verschillende functies. Het gaat daarbij vooral om kantoren en voorzieningen en in mindere mate om de woonfunctie. Het plangebied kent daarnaast een belangrijke infrastructurele functie. In het plangebied ligt het stationskwartier van Leeuwarden. Voorts ontsluiten de wegen in het plangebied de Leeuwarder binnenstad. Een deel van het plangebied, aan de Willemskade z.z., maakt overigens deel uit van het beschermd stadsgezicht van Leeuwarden.

Beschermd stadsgezicht

Op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is de Leeuwarder binnenstad op 21 oktober 1982 aangewezen als 'beschermd stadsgezicht'. Bij een dergelijke aanwijzing gaat het om een groep van onroerende zaken die van algemeen belang is wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en waar zich één of meer monumenten bevinden.



Figuur 3. Fragment cultuurhistorische waardenkaart Fryslân (Bron: Provincie Fryslân, 2011)

Op grond van de volgende (samenvattende) motivering heeft aanwijzing van de Leeuwarder binnenstad tot beschermd stadsgezicht plaatsgevonden:

“Leeuwarden, economisch, cultureel en bestuurlijk centrum van Friesland heeft deze leidende positie in de 14^{de} eeuw verkregen na de indijking van de Middellzee. Ruimtelijk-structureel wordt de binnenstad bepaald door een volledig stelsel van singels, met daarbinnen een aantal grachten en terpen. Het gebied, globaal begrensd door Groeneweg, Nieuwekade, Tweebaksmarkt, Wil-

helminaplein, Schavernek en Torenstraat, bezit nog het stratenplan van de late middeleeuwen. Ondanks een aantal dempingen en enkele bouwkundige verstoringen kan gesproken worden van een in cultuurhistorisch opzicht zeer belangwekkend stadsgebied. De rondom gelegen, tot stadsparken getransformeerde, verdedigingslinie is daarvan enigszins geïsoleerd door de aanleg van enkele nieuwe verkeerswegen. Naast de hierboven aangehaalde stadsdelen, en het gebied rond het onlangs gedempte Vliet, zijn de overige binnen de omgrenzing gelegen stadsdelen bepaald door latere maar vooral 19^{de}-eeuwse ontwikkelingen. De ruimtelijke samenhang van genoemde stadsgebieden zijn in combinatie met een overwegend historisch waardevolle bebouwing aanleiding tot de aanwijzing van de binnenstad van Leeuwarden als beschermd stadsgezicht.” (Bron: Provinsje Fryslân, 2011).

De gehele toelichting bij de beschikking tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Bebouwing

Het gebied tussen de Lange Marktstraat en Willemskade z.z. enerzijds en de Lange Marktstraat en Zuidersingel anderzijds wordt gekarakteriseerd door hoge kantoorbebouwing. In het geldende bestemmingsplan Lange Marktstraat - Noord is een reservering van een kantoorgebouw van maximaal 145 m opgenomen op de hoek van de Snekerkade met de Willemskade z.z. Deze reservering is met onderhavig bestemmingsplan in stand gelaten. Dit om de verkregen bouw mogelijkheden niet in te perken, maar ook zeker niet uit te breiden. De gemeente Leeuwarden heeft destijds op ruimtelijke en werkgelegenheidsgronden ingestemd met de betreffende toren van 145 m. Het is op dezelfde gronden niet wenselijk om deze mogelijkheid weer in te perken. Verder wil de gemeente Leeuwarden de financiële consequenties van een inperking niet dragen.

HOOGBOUW

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is destijds een visie op dit gebied gemaakt. Door toevoeging van twee torens op de hoeken van het kantoreiland, ingesloten door de Sophialaan, de Lange Marktstraat, de Snekerkade en de Willemskade z.z., kan een samenhangend en evenwichtig bebouwingsensemble worden gecreëerd. Bij de realisering van beide torens is sprake van een herkenbare opbouw, waarbij de torens het begin, eind en midden van het complex markeren. Door verlaging van de nog niet gebouwde toren wordt de ruimtelijke visie op dit gebied teniet gedaan, wat geen wenselijk ontwikkeling is.

De Lange Marktstraat maakt onderdeel uit van de kantorenhaak van Leeuwarden en kan gezien worden als het middelpunt van de zakelijke en financiële dienstverlening. Het concentreren van deze dienstverlening in dit gebied heeft het voordeel dat een hoogwaardig vestigingsmilieu ontstaat met een sterke regionale uitstraling die de concurrentiepositie van Leeuwarden als kantorenstad binnen Noord-Nederland verder versterkt.

Verder is het gebied zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer en wordt de komende jaren de autobereikbaarheid van dit gebied verbeterd. Wij verwachten dan ook dat dit gebied in de komende jaren in trek blijft voor de financiële en zakelijke dienstverlening. Om deze reden is het niet wenselijk de bouwmogelijkheden in dit gebied in te perken.

UITGANGSPUNTEN
BESCHERMING

Handhaving van de historisch-ruimtelijke structuur en identiteit is voorts uitgangspunt van dit bestemmingsplan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden. De nieuwe ontwikkelingen moeten zo goed mogelijk worden ingepast in de bestaande omgeving. Belangrijkste kenmerken van de historisch ruimtelijke structuur en identiteit zijn:

- het stratenpatroon voor zover die nog herkenbaar is van het uitbreidingsplan van T. Romein;
- de aaneengesloten wanden met forse 19^{de}-eeuwse en begin 20^{ste}-eeuwse woonpanden aan de Willemskade;
- de statige bebouwing aan de oostzijde van de Sophialaan;
- de kenmerkende bebouwing aan de Stationsweg;
- de kleinschaliger bebouwing aan de Van Swietenstraat en de Baljeestraat.

Handhaving wordt gerealiseerd door voor deze elementen een conserverende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Enkele gebouwen in het gebied worden als 'karakteristiek' op de verbeelding aangegeven. 'Karakteristieke' panden komen voort uit de MIP inventarisatie¹ en de inventarisatie voor gemeentelijke monumenten.

KARAKTERISTIEKE
OBJECTEN

De gebouwen die bouwkundig en -historisch dusdanig waardevol zijn dat zij als karakteristiek object aangemerkt worden, betreffen:

- Baljeestraat 17-17a-b, horecagelegenheid (1880);
- Sophialaan 1a, woonhuis (1882);
- Stationsweg 14, woonhuis (1895);
- Stationsweg 16-16a, woonhuis (1900);
- Stationsweg 17;
- Stationsweg 26-26a, woonhuis (1909);
- Stationsweg 30-30a, werk-woonhuis (1909);
- Stationsweg 8-8a-b, horecagelegenheid (1895);
- Van Swietenstraat 2;
- Van Swietenstraat 10.

¹ Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een door het Rijk opgezet onderzoek naar de stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. Het onderzoek had een tweeledig doel: documentatie van het gebouwde erfgoed voor toekomstig onderzoek en een basis leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. De veldinventarisatie in Leeuwarden is gebeurd in 1990-1991, de rapportage verscheen in 1993. Geïnterviewd zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten, die zich onderscheiden van andere onroerende zaken uit dezelfde periode om de typerende bouwstijl, bijzondere detaillering of materiaalgebruik, mate van gaafheid, zeldzaamheid, bijzondere functie, vooraanstaande ontwerper, stedenbouwkundige situering of een andere cultuurhistorische waarde.

Op de verbeelding zijn deze objecten als ‘karakteristiek’ aangeduid.

In het gebied is een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Rijksmonumenten zijn monumenten die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988. Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op grond van de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden. Omdat de beschermde status van deze gebouwen via de monumentenwet respectievelijk de Erfgoedverordening is geregeld, worden in het bestemmingsplan verder geen beschermende regels opgenomen.

Kantoren

De Leeuwarder kantorenmarkt wordt jaarlijks gemonitord. Per 1 januari 2010 telde Leeuwarden bijna 750.000 m² aan kantooruimte. Sinds 2000 is bijna 100.000 m² vloeroppervlak aan de voorraad toegevoegd. Bijna 430.000 m² van de voorraad bevindt zich in de kantorenaak, bestaande uit de deelgebieden Tesselschadestraat e.o., Stationsgebied en de Oostergoweg e.o. (zie tabel 1). De kantorenaak en de binnenstad e.o. tellen gezamenlijk bijna tweederde van de voorraad. Daarmee heeft Leeuwarden vooral binnenstedelijke kantoorlocaties.

De cijfers in de kantorenmonitor bevestigen dat Leeuwarden over grote kantoorlocaties beschikt die ook gewild zijn, namelijk dicht bij het openbaar vervoer en bij het centrum. Een grote kracht is verder dat de kantorenaak één grote concentratie is van kantoren, dat belangrijk wordt gevonden voor zakelijke netwerken. Daarmee heeft Leeuwarden een sterke positie op de regionale kantorenmarkt.

Tabel 1. Kengetallen van de kantoorgebieden in Leeuwarden in 2010

Deelgebied	Oppervlakte	Objecten	Gemiddelde oppervlakte
Stationsgebied	216.053	167	1.294
Binnenstad e.o.	119.627	253	473
Tesselschadestraat e.o.	164.047	52	3.155
Oostergoweg e.o.	47.104	60	785
Bedrijventerrein-West	47.765	38	1.257
De Hemrik	18.741	52	360
Businesspark	25.455	61	417
Zuiderburen	8.939	10	894
Rest	98.630	152	649
Totaal	746.361	845	883

(Bron: Kantorenaanpak 2010, gemeente Leeuwarden)

Wonen

In het plangebied is de functie wonen ondergeschikt. Er wonen in totaal 102 personen, verdeeld over 39 woonpanden. Het betreft in grote meerderheid jongvolwassen (tot 30 jaar), voor een belangrijk deel studenten. De woonfunctie is geconcentreerd in het oostelijk deel van het plangebied. Het beleid van de gemeente is om het wonen in de binnenstad, waar mogelijk, te versterken. Dit geldt ook voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het toevoegen van woonruimte in het plangebied is echter geen doel, maar wanneer

hiervoor vanuit de markt initiatieven komen, is de gemeente bereid hieraan mee te werken. Door middel van functieverandering (buitenplans) kunnen extra woonfuncties aan het gebied worden toegevoegd. Gelet op de opbouw van het gebied kan dan in hoofdzaak aan twee typen worden gedacht:

- Vervanging kantoorfuncties aan de Willemskade z.z. door een woonfunctie. Bij voorkeur betreft het dan eengezinswoningen.
- Functieverandering in de andere delen. In dat geval ligt het realiseren van studentenhuisvesting of huisvesting voor alleenstaanden voor de hand.

Infrastructuur

De verkeersstructuur is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgelegd. In dit plan is onder andere ingegaan op de hiërarchie van wegen. De gemeente voert een Duurzaam Veilig Verkeersbeleid om het verkeer in en om de stad structureel veilig te maken. Het doel is om meer duidelijkheid en uniformiteit in de inrichting van het wegennet te creëren. Ten behoeve hiervan is een onderverdeling van wegen in verkeersaders en verkeersluwe gebieden gemaakt.

WEGEN In het plangebied zijn enkele wegen aanwezig die een belangrijke functie hebben voor de ontsluiting van de (binnen)stad. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen met een verkeers- en uitwisselfunctie. Binnen de bebouwde kom geldt op dergelijke wegen een snelheidsregime van 50 km/uur. Belangrijke doorgaande routes in het plangebied gaan langs de Stationsweg - Sophialaan - Lange Marktstraat of Zuidersingel. Omwille van verkeersveiligheid zijn twee rotondes in deze doorgaande routes opgenomen en is voor het station een verkeersplein aanwezig voor een goede en veilige verkeersafwikkeling rondom dit station. Alle overige wegen in het plangebied worden aangemerkt als erftoegangsweg, omdat daar de kwaliteit van het woon- en leefmilieu centraal staat. Dit betekent dat er veel aandacht is voor de verkeersveiligheid en de beperking van verkeershinder. Derhalve zijn in deze gebieden zones ingesteld met een verkeersregime van 30 km/uur op basis van het programma Duurzaam Veilig Verkeer. In het plangebied betreft dit de Baljeestraat, Van Swietenstraat en Snekerkade.

RAILVERKEER In onderhavig bestemmingsplan is ook een deel van het spoortraject Leeuwarden-Groningen geregeld. Deze strook tot aan de kruising met De Potmarge is opgenomen in de bestemming "Verkeer-Railverkeer", aangezien deze gronden nog niet in een bestemmingsplan waren vastgelegd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan deze onwenselijke situatie een eind gemaakt.

PARKEREN In het plangebied komen veel bedrijven (kantoren) en voorzieningen voor. Deze functies hebben een grote verkeersaantrekkende werking. Parkeren ten behoeve van de bedrijven in het plangebied vindt veelal plaats in de door de bedrijven zelf getroffen parkeervoorzieningen (parkeerterreinen op eigen erf en de parkeergarage van Aegon aan de Zuidersingel).

In het noordoostelijke deel van het plangebied vindt parkeren ten behoeve van de woonfunctie en de bedrijven en voorzieningen voornamelijk als langs- en dwars (haaks) parkeren in parkeervakken plaats. Dit is eveneens aan de Snekerkade/Willemskade z.z. het geval.

Het Ferbiningskanaal/Harlingervaart loopt tot aan de westzijde van het plangebied, waarna deze overgaat in de Wester Stadsgracht. De Zuider Stadsgracht ligt direct ten noorden van het plangebied. Een deel van de Harlingervaart en de Wester Stadsgracht ligt in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Deze twee watergangen behoren tot zowel het beroepsvaarwegennet als het recreatieve vaarwegennet.

VAARWEGEN

Groen

In het visiedocument Groenkaart Leeuwarden is in hoofdlijnen inzicht gegeven in de situatie van de groene openbare ruimte. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met het bestaande groen. Maar het gaat niet alleen om behoud. Het streven is:

- het beter benutten van het bestaande areaal;
- het beter bereikbaar maken van het groen, en;
- het uitbreiden van het areaal groen waar dit wenselijk en mogelijk is.

Voor het plangebied geldt dat de wegen voor een groot deel worden begeleid door boombeplanting. De Lange Marktstraat wordt bovendien begeleid door groenstroken langs de bermen. De rotondes in het plangebied zijn beplant. Voorts zijn bij enkele kantoorpanden groenvoorzieningen op eigen terrein getroffen. Openbare groenvoorzieningen bevinden zich bij het Stationsplein en aan de Sophialaan.

De gemeente Leeuwarden beschermt monumentale bomen. De uitstraling van de stad wordt bepaald door deze oude spraakmakende bomen. In juni 2008 is de nota spraakmakende bomen vastgesteld met daarbij de beleidsregels en een lijst met monumentale bomen. Op 25 januari 2011 heeft definitieve vaststelling van een geactualiseerde lijst plaatsgevonden. In de groenvoorziening bij het Stationsplein, in de groenvoorziening aan de Sophialaan en op het perceel Sophialaan 1 staat een monumentale boom. Aan Stationsweg 19 en op het perceel Willemskade z.z. 27 komen in beide gevallen twee monumentale bomen voor. Voor alle aangewezen monumentale bomen geldt een beschermingsregeling. Deze beschermingsregeling is in dit bestemmingsplan uitgewerkt door een dubbelbestemming aan de bomen in kwestie toe te kennen en daar regels aan te stellen.

MONUMENTALE BOMEN

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van ons land is in 2006 vastgelegd in de planologische kernbeslissing “Nota Ruimte: Ruimte voor Ontwikkeling”. De nota geeft de visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota’s terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart, en;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen is in de Nota Ruimte vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. In de nota is de verantwoordelijkheid van de beoordeling van een ‘goede locatie’ gedecentraliseerd.

In het beleid dat wordt voorgestaan, is het de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden, waaronder Leeuwarden

De provincie streeft naar verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in stedelijke centra, in het belang van alle inwoners van Fryslân. Dit komt onder andere tot uitdrukking in:

- het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in de stedelijke centra door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;
- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in de steden.

Met meer functiemenging kan de veelzijdigheid, de werkgelegenheid en de leefbaarheid op wijkniveau worden bevorderd, waardoor ook de combinatie van arbeid en zorgtaken wordt vergemakkelijkt. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en kleinschalige en milieuvriendelijke vormen van bedrijvigheid en dienstverlening.

De provincie streeft tevens naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de Provinciale Verordening Romte (PVR). Deze is op 15 juni 2011 vastgesteld en per 1 augustus 2011 in werking getreden.

In de PVR is aangegeven welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

In de PVR moet ook aandacht worden besteed aan bepaalde onderwerpen van nationaal belang met doorwerking op provinciaal niveau. Dit is bepaald in de AMvB Ruimte, waarvan de eerste tranche waarschijnlijk in de tweede helft van 2012 in werking zal treden. Binnen 9 maanden moeten de nationale belangen met provinciale doorwerking in de PVR zijn opgenomen. Het gaat daarbij overigens overwegend om onderwerpen die ook al anderszins in het streekplan zijn benoemd, zoals de bundeling van verstedelijking.

Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 & Waterbeheerplan 2010-2015

Het “Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân: Wiis Mei Wetter” geeft de doelen weer die de provincie in de periode 2010-2015 wil bereiken. Het waterhuishoudingsplan staat centraal in de provinciale besluitvorming. Het Wetterskip Fryslân ontvangt dit provinciale plan als kader voor het waterbeheer in Fryslân. Het plan geeft eveneens de kaders aan voor het rioleringsbeheer van gemeenten en het eigen provinciale beleid. Het waterhuishoudingsplan is de verbindende schakel tussen het ruimtelijke en economische beleid van de provincie en het waterbeheer. Bovendien is het een structuurvisie voor het ruimtelijke beleid. Dit houdt in dat het plan, op de onderdelen die hierop betrekking hebben, dezelfde status heeft als het streekplan.

WATERHUIS-
HOUDINGSPLAN

De hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Fryslân luidt als volgt: “Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”.

In het “Waterbeheerplan: Wetter jout de romte kwaliteit” is door het Wetterskip Fryslân aangegeven welke maatregelen zij in de periode van 2010 tot 2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. Hierbij kan het gaan om uitvoeringswerken, maar het betreft ook het opstellen van nieuwe beleidsregels en verordeningen of maatregelen ten aanzien van het

WATERBEHEERPLAN

normale beheer en onderhoud. In het waterbeheerplan wordt de relatie met de doelen en resultaten uit het waterhuishoudingplan gelegd. Het waterbeheerplan staat centraal in de besluitvorming binnen het Wetterskip Fryslân.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (2007)

Het hoofddoel van het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) is het realiseren van een duurzaam verkeer- en vervoersysteem in Fryslân:

- dat voldoet aan de verplaatsingsbehoefte van inwoners en bezoekers;
- dat voldoet aan de behoefte om goederen te transporteren;
- dat bijdraagt aan de versterking van de economie;
- dat veilig is;
- dat schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken.

PROVINCIALE VAARWEGENVERORDENING

Gemeenten dienen ontwikkelingen die belemmerend zijn voor het functioneren en de verdere ontwikkeling van het vaarwegennet, te voorkomen. Voor vaarwegen die bij de provincie in beheer zijn, zijn verordeningen van toepassing. Het toelaten van voorzieningen voor derden, zoals de aanleg van een steiger, beïnvloedt het functioneren van de vaarweg. Voor vaarwegen stelt de provincie daarom eisen aan de profielbreedte van het doorvaarbare water, afhankelijk van de verwachte drukte op de vaarweg. Dit betekent dat er niet zomaar obstakels in het vaarwater kunnen verrijzen.

In de vaarwegverordening Friesland zijn beheerszones van 10 tot 30 m breed aan weerszijden van alle beroeps- en recreatievaarwegen vastgelegd, waarbinnen in beginsel een verbod geldt voor bouwwerken, houtopstanden en werkzaamheden. Voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de beheerszones dient een vrijstelling op grond van artikel 18 van de verordening te worden verkregen. Voor werkzaamheden die de Friese boezemwateren raken, is voorts een vrijstelling van het “waterenreglement” van het Wetterskip Fryslân nodig.

Tabel 2. Beheers- en bebouwingsvrije zones langs vaarwegen

CEMT-klasse	Beheersgrens	Bebouwingsvrije zone	
		Buitengebied, niet-kanaalgebonden	Stedelijk gebied, industriegebied
Va	30	30	20
IV	30	30	20
III	25	25	20
II	20	20	15
I	15	15	10
0/00	10	10	5
Staat B vaarweg	10	5	5

(Bron: Vaarwegenverordening Friesland en richtlijnen Vaarwegen RWW 2005)

Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moet met de door de provincie als vaarwegbeheerder gestelde eisen ten aanzien van de beheerszone en de bebouwingsvrije zone rekening worden gehouden. De breedte van de beheers-

zone en de bebouwingsvrije zone is afhankelijk van de classificatie van de betreffende vaarweg (zie tabel 2).

De Harlingervaart en Wester Stadsgracht worden als ‘CEMT-klasse I-verbinding²’ ingedeeld. Dit betekent dat aan weerszijden een beheersgrens van 15 m en in stedelijk gebied een bebouwingsvrije zone van 10 m geldt.

Wat betreft de recreatievaart is de Harlingervaart in het PVVP gecategoriseerd als ‘Bzm’ (niet-zeewaardige boten). Voor deze categorie gelden vastgestelde maten ten aanzien van doorvaartbreedte en -hoogte van kunstwerken en diepte van de vaarweg, zoals in tabel 3 is aangegeven. Indien daar geen behoefte aan is of als de kosten hiervoor te hoog zijn, kan hiervan worden afgeweken.

Tabel 3. Normering van bruggen/sluizen en diepten in de Harlingervaart en Wester Stadsgracht ten behoeve van recreatievaart

	Gewenste door- vaarhoogte	Minimum door- vaarhoogte	Gewenste breedte	Minimum bestaande breedte	Geadviseerde baggerdiepte	Toegelaten diepgang
Bzm (Niet-zeewaardige boten)	Onbeperkt	12,50 m of BB* > 3,00 m	> 8,50 m	6,00 m	2,20 m	1,90 m

* Binnen bebouwde kom

3.3

Gemeentelijk beleid

Kantorenaanpak 2010 & Oplegger kantoorontwikkelingen (september 2010)

Een groot deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is ingevuld met kantoorbebouwing. Het College heeft op 26 oktober 2009 naar aanleiding van de Kantorenmonitor 2008 een nieuwe kantorenaanpak en een aantal activiteiten op het gebied van de kantorenmarkt vastgesteld. Onderdeel van deze aanpak is om jaarlijks de kantorenmarkt in Leeuwarden te monitoren. De kantorenmarkt is erg belangrijk voor de stad. Een groot deel van de werkgelegenheid is gehuisvest in kantoren, dat geldt vooral voor financiële/zakelijke dienstverlening en voor overheidsorganisaties. Het blijft daarom belangrijk om de ontwikkelingen nauwgezet te volgen. Vooral omdat de markt snel verandert.

De economische crisis en een sterk veranderende vraag hebben geleid tot grootschalige leegstand van kantoren. Nieuw rijksbeleid voor kantoren, via de zogeheten SER-ladder waarbij eerst binnenstedelijke ruimte moet worden benut en mogelijk hergebruik van leegstaande panden moet worden overwogen, vraagt nu om een integrale visie en aanpak van het kantorenbestand in de stad. Het gaat hierbij om ruimtelijke ontwikkelingen in de traditionele kanto-

² CEMT-klasse 1: laadvermogen tussen 250-450 ton, maximale lengte 39 m, maximale breedte 5,1 m en maximale diepgang (geladen) 1,8-2,2 m.

renhaak (Oostergoweg/Stationsgebied/Tesselschadestraat plus binnenstad), leegstand, mogelijkheden voor functieverandering en -menging.

Voor de gemeente is het zaak de sterke positie op de regionale kantorenmarkt te versterken. Dan gaat het vooral om de kwaliteit van gebouwen en omgeving, goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer maar ook per auto, ruimte voor parkeren en multifunctionaliteit. Daarnaast is duidelijk dat Leeuwarden geen snelweglocaties kent, die landelijk gezien als gewilde locaties worden beoordeeld (mits daarbij wordt voldaan aan dezelfde hiervoor genoemde eisen). Leeuwarden staat voor belangrijke keuzen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstedelijke kantorenhak en de ontwikkeling van de locatie Overijsselselaan aan de zuidkant van de stad als stadsrand/snelweglocatie.

In het Stationsgebied is behoefte aan opwaardering en herontwikkeling. Juist hier is dat gezien het rendement en de aantrekkelijkheid voor aan het openbaar vervoer gebonden bedrijvigheid essentieel. Op korte termijn kan de verbinding van station naar binnenstad worden aangepakt. Daarnaast komt er in het stationsgebied ruimte vrij voor intensieve kantoorontwikkeling, in combinatie met andere functies. Ook wordt de tweede fase westelijke invalsweg uitgewerkt.

De hoofdlijnen van beleid zullen in combinatie met al langer bestaande plannen in de kantorenhak nog tot enkele nieuwe kantoorontwikkelingen leiden. Doelgroepen zijn hier de aan het openbaar vervoer gebonden en kennisgebonden bedrijvigheid. Verplaatsing van diensten is tevens aan de orde. In totaal gaat het om ongeveer 45.000 m² voor de komende 5-8 jaar, waarbij 10.000 m² aan het Stationsgebied is toegedeeld (middels intensivering, functiewijziging en -menging). Dit betekent dat eerdere prognoses voor binnenstedelijke kantoorontwikkelingen, waarin nog sprake was van 135.000 m² te ontwikkelen kantoorruimte binnen de kantorenhak, naar beneden zijn bijgesteld.

Opwaardering en ontwikkeling van nieuwe locaties in de kantorenhak betekent ook aandacht voor verouderde panden. Enkele panden kunnen met een gerichte investering opnieuw aan de kwaliteitseisen van nu voldoen. Voor andere, vooral gedateerde panden, is geconstateerd dat investeren waarschijnlijk te kostbaar gaat worden. De gemeente constateert dat het dan ook nodig is om met eigenaren en makelaars in overleg te treden om voor dergelijke panden de mogelijkheid van functieverandering te bieden.

Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2007

De volgende doelstellingen gelden voor het Leeuwarder detailhandelsbeleid:

1. Leeuwarden is en blijft de koopstad van Fryslân. Dit vertaalt zich voor wat betreft deze bovenregionale functie in de volgende uitgangspunten:
 - De binnenstad is speerpunt van beleid als het gaat om het in stand houden en verbeteren van een attractief hoofdwinkelcentrum.

- Complementair aan en in balans met de binnenstad werkt de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar aan een kwalitatieve afronding van het concept voor megawinkels op locatie “De Centrale”.
 - Leeuwarden biedt voldoende ruimte aan de traditionele perifere detailhandel (woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra).
2. Voor het lokale en subregionale niveau is de instandhouding van buurt- en wijkwinkels voor dagelijkse boodschappen uitgangspunt van beleid.
 3. Flankerend beleid met betrekking tot planologie, bereikbaarheid, parkeren en promotie zijn mede bepalend voor de succesvolle realisatie van de doelstellingen vanuit het detailhandelsbeleid.

De Leeuwarder binnenstad is speerpunt van beleid.

Woonplan Leeuwarden: “Eltsenien syn hûs” (2008)

Het woonplan geeft de beleidslijn ten aanzien van wonen voor de periode 2008-2013 weer. Dit woonplan richt zich primair op de stad Leeuwarden. De Leeuwarder woningmarkt heeft zich sinds 2003 positief ontwikkeld. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet. Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave, maar er zijn ook kansen.

Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2008-2013

Met ingang van 1 september 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wamz) in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke verplichting om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten (art.38a). Gemeenten moeten dus inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier in de ruimtelijke afweging het archeologisch belang hebben afgewogen. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft als toetsend kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven en bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan. De FAMKE geeft aan dat de provincie adviseert om bij ontwikkelingen groter dan 500 m² een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren.

De gemeente Leeuwarden heeft sinds januari 2008 een eigen archeologiebeleid (Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMZL) 2008-2013). Voor de bijbehorende beleidskaart heeft, in overleg met de Provinsje Fryslân, een verdiepingsslag van de FAMKE plaats gevonden. Op de Archeologische Waardekaart

Leeuwarden is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier de gemeente Leeuwarden archeologie meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor een bestemmingsplan is om voor terreinen van een middel-hoge tot hoge archeologische (verwachtings)waarde een beschermende regeling op te nemen. Dit komt tot uitdrukking in een omgevingsvergunning en aanvullende bebouwingsbepalingen in een dubbelbestemming.

Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad (2010)

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, onder andere op: energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water.

Op 29 november 2010 is hiervoor de visie "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad" voor de periode 2011 tot en met 2020 door de Raad vastgesteld. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma "Slim met Energie en Water" (2011 - 2014) gekoppeld.

ENERGIEBESPARING
(BIJ (NIEUW)BOUW)

Het doel van deze ambitieuze visie is dat de gemeente voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden. Voor de nieuwbouw betekent het dat de gemeente minimaal de doelen van het Noordelijk Energieakkoord nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere norm dan de nationale uitgangspunten. Hierover zijn middels de "Energieprestatieafspraken" met de Leeuwarden woningbouwcorporaties afspraken gemaakt. Als energiebespaaroptie richt Leeuwarden zich ook op de openbare verlichting. Binnen het plangebied zal de gemeente daar waar het qua veiligheid vertrouwd is, streven naar energiezuinige openbare verlichting: waar niet nodig komt geen verlichting, of de verlichting wordt gedoofd óf er zal energiebesparende verlichting worden geplaatst.

Voor het consolideren van het onderhavige plangebied of daar waar er binnen het plangebied nog sprake is van nieuwe inrichting verwijst de gemeente Leeuwarden naar de informatie zoals die is opgenomen in de "Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu" van het ministerie van VROM.

Omdat het gebied geen grootschalige functiewijziging kent, is behoud en het versterken van bestaande ecologische waarden voornamelijk aan de orde. Ook de (bestaande) bebouwing zou aan het versterken van de ecologische waarde een bijdrage kunnen leveren. Voor de bebouwing is het aan te bevelen om groene (platte-)daken aan te leggen, waarvoor bij de gemeente subsidie kan worden aangevraagd. Deze subsidieregeling is in 2009 in het leven geroepen en zal zeker tot en met 2012 aan te vragen zijn. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van wa-

ter, om bij piekbelasting het riool te ontzien. Daarnaast worden positieve effecten, zoals het verbeteren van het microklimaat rondom de woning of kantoor en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes aan groene daken toegekend. Dit geldt zeker voor het onderhavige plangebied het Stationskwartier. Voor het behoud van de overall waterkwaliteit in het plangebied of het verbeteren ervan is in paragraaf 4.8 van deze toelichting nader ingegaan.

Nota beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht (1999)

De woonfunctie is met name in het oostelijke deel van het plangebied geconcentreerd. De gemeente Leeuwarden ontvangt bij tijd en wijle verzoeken om delen van woningen voor een andere functie dan het wonen te mogen gebruiken. In het kader hiervan is in september 1999 de nota “De beroeps- en bedrijfsuitoefening in woningen tegen het licht” opgesteld en door de raad op 20 december 1999 vastgesteld. Ten aanzien van dergelijke verzoeken waren al diverse criteria opgesteld. Na evaluatie van dit beleid zijn de criteria enigszins aangepast. De aangepaste criteria, zoals in de nota verwoord, zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

Bêd en brochje in Leeuwarden (2010)

Het college heeft bij besluit van 18 mei 2010 beleidsregels vastgesteld voor Bêd en brochje in woningen in Leeuwarden. Een Bêd en brochje hoort in principe kleinschalig te zijn. Daarmee wordt geen afbreuk aan de leefbaarheid van de woonomgeving gedaan. De logiesverstrekking moet bovendien voor de betrokkenen veilig zijn. De notitie voorziet in een aantal beleidsregels ten aanzien van de ontwikkeling van een Bêd en Brochje. Vastgelegd is dat het een logiesvoorziening betreft die niet meer dan circa 30% van de oppervlakte van een woning mag beslaan, waarbij de ruimte die hiervoor gebruikt mag worden maximaal 50 m² bedraagt. Bovendien wordt voorzien in een maximum van vier gasten in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden logiesruimten. Daarnaast dient de exploitant hoofdbewoner van de woning te zijn en er daadwerkelijk te wonen, de kamers deel uit te maken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw en geldt de regel dat er geen alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Gelet op voorgaande is geen exploitatievergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening Leeuwarden benodigd. De mogelijkheid tot het hebben van een Bêd en Brochje op grond van bovengenoemde beleidsregels is in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De relevantie voor dit bestemmingsplan is echter zeer beperkt, aangezien in het plangebied slechts enkele woningen aanwezig zijn.

Welstandsnota Leeuwarden (2004)










In de Welstandsnota Leeuwarden (vastgesteld 5 juli 2004) is welstandsbeleid voor het plangebied opgenomen. Het plangebied ligt grotendeels in welstandsgebied 9: ‘Stationskwartier’. De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied, aan de Willemskade z.z., behoort tot het beschermde stadsgezicht. Bin-

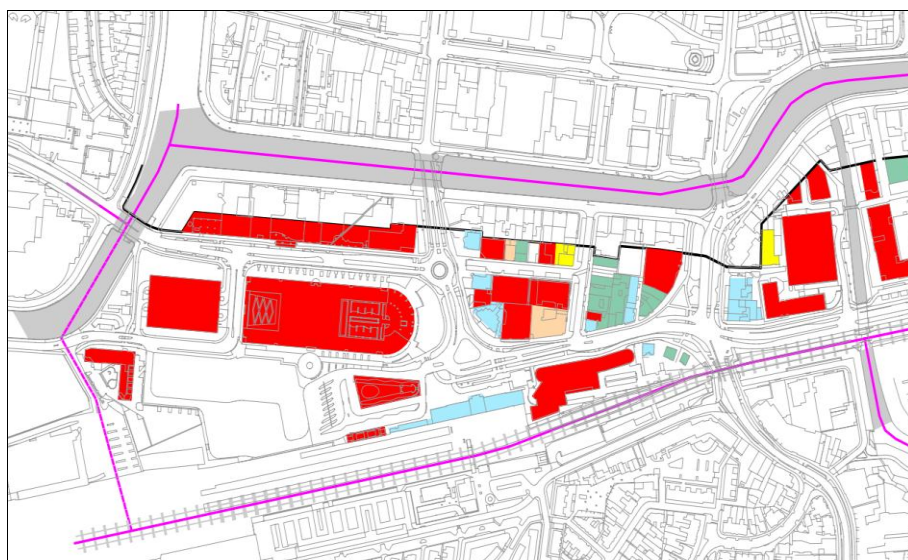
nen het beschermde stadsgezicht is in het plangebied sprake van een tweetal deelgebieden. Dit betreft welstandsgebied 13: 'Achmea-gebied' en welstandsgebied 14: 'Willemskade zuidzijde'.

Welstandsgebied 9: 'Stationskwartier'

Het ruimtelijk stedenbouwkundig beleid voor welstandsgebied 9: 'Stationskwartier' is vastgelegd in de bestemmingsplannen voor dit gebied. In verband met het dynamische karakter van het gebied wordt ruimte geboden voor structurele veranderingen, waarvoor afzonderlijke welstandsrichtlijnen (in de vorm van een beeldkwaliteitsplan) zijn vastgesteld. In het centrale deel zal daarnaast respectvol moeten worden omgegaan met de bestaande bebouwing. Het gehele gebied vormt één van de visitekaartjes van de stad, daarom wordt een hoge architectonische kwaliteit nagestreefd.

VERKLARING:

	19e eeuw en ouder
	vroeg 20e eeuw
	tussen de wereldoorlogen (interbellum)
	wederopbouw (vroeg na oorlog)
	recent
	groene gebieden
	bedrijventerrein
	grens kaartgebied
	grens beschermd stadsgezicht



Figuur 4. Kaartfragment Welstandsnota kaart 9: Stationskwartier

Tabel 4. Welstandskader Stationskwartier

Rubriek	Codering	Beleidsintentie
Ruimte		
Gebiedstypering	Stedelijk centrumgebied	HR *
Functionele typering	Overwegend dienstverlening en voorzieningen	HR
Beeldtypering	Ruimtelijke structuur opgebouwd uit fragmenten met historisch en amorf karakter	IV **
Plaatsing		
Onderlinge positie	Overwegend in rooilijn	RI ***
Onderlinge afstand	Overwegend gesloten	RI
Richting	Richting overwegend onbepaald	IV

Het bestaande ruimtelijke beeld wordt gezien als te:

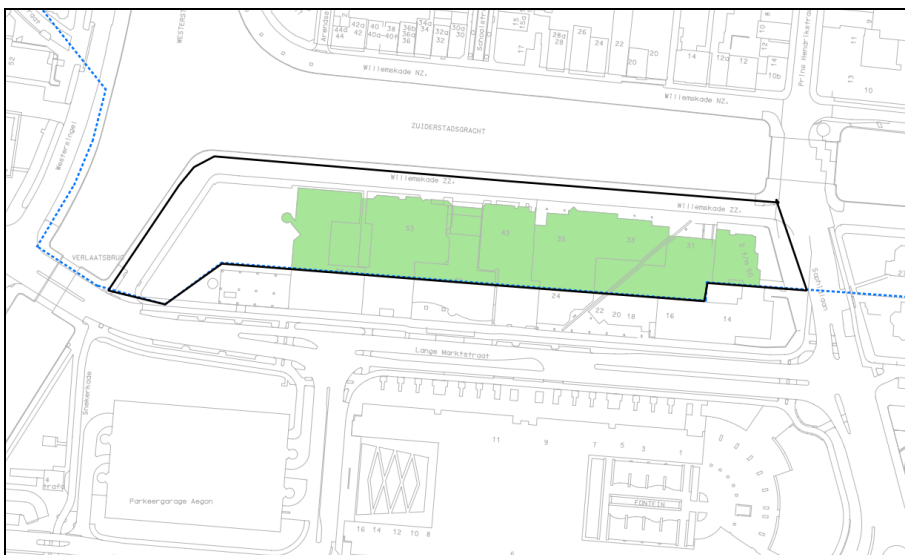
*HR → handhaven leidraad voor de verdere ontwikkeling met het accent op herstel en restauratie.

**IV → interpreteren leidraad voor de verdere ontwikkeling met de mogelijkheid voor incidentele nieuwe afwijkende oplossingen.

***RI → respecteren/interpreteren voor de verdere ontwikkeling.

Welstandsgebied 13: 'Achmea-gebied'

Het Achmea-gebied is een zeer jong ontwikkeld gebied waarbij, vergelijkbaar met de planopzet van Romein, gezocht is naar een nieuwe samenhang en ritmiek. Daarbij is gewerkt met een andere bebouwingsschaal en andersoortige materialen. De dynamiek binnen dit gebied is vooral gericht op beheer van het bestaande. De welstandsambitie en beleidsintentie zijn, vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht, derhalve gericht op het respecteren van het bestaande.



Figuur 5. Kaartfragment Welstandsnota kaart 13: Achmea-gebied

Tabel 5. Welstandscriteria Achmea-gebied

ligging	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen liggen binnen de bestaande voorgevelrooilijn en vormen gesloten gevelwanden; - hoeksituaties vormen stedenbouwkundige accenten (bij voorbeeld de bouw van de laatste toren met de glazen onderbouw); - haaks op of evenwijdig aan de straat en/of gracht; - groenaanleg in samenhang met de architectuur.
hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Eenduidige en duidelijke hoofdmassa's.
gevels	<ul style="list-style-type: none"> - 1^e bouwlaag of onderbouw met royale maat en publiek-vriendelijke uitstraling door sterke oriëntatie naar de straat; - sterke compositie met evenwicht tussen verticale en horizontale accenten.
opmaak	<ul style="list-style-type: none"> - toepassing van eenduidige materialen per bouwmassa; - kleur per bouwmassa eenduidig en afgestemd op totale compositie.

Welstandsgebied 14: 'Willemskade zuidzijde'

De oorspronkelijke woonfunctie in dit gebied is vrijwel verdwenen en heeft plaats gemaakt voor kantoren. De structuur en de bebouwing zijn vrijwel ongewijzigd. In de welstandsnota is gesteld dat binnen het gebied geen grote dynamiek wordt verwacht. De welstandsambitie en beleidsintentie zijn derhalve gericht op handhaving van bestaande kwaliteiten.



Figuur 6. Kaartfragment Welstandsnota kaart 14: Willemskade z.z.

Tabel 6. Welstandscriteria Willemskade zuidzijde

ligging	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen liggen in de bestaande voorgevelrooilijn en vormen gesloten gevelwanden; - haaks op of evenwijdig aan de straat en/of gracht; - zo mogelijk groene binnenruimte opnemen.
hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> - 2 tot maximaal 3 “royale” bouwlagen met kap; - eenvoudige hoofdmasa in overwegend symmetrische opzet; - enkelvoudige opbouw aan de straatzijde; - dakkapellen zijn ondergeschikt en symmetrisch in de kap.
gevels	<ul style="list-style-type: none"> - sterke oriëntatie naar de straat; - 1^e bouwlaag met royale maat; - verticale gelede gevelopeningen in sterke compositie; - horizontale accenten in de vorm van plint en lijstwerk.
opmaak	<ul style="list-style-type: none"> - stenige gevels met accenten in andere materialen (stucwerk; natuursteen et cetera); - sterke detaillering bij gevelopeningen en daklijsten; - (keramische) dakpannen; - kunststoftoepassingen zijn niet gewenst; - kleurgebruik in overeenstemming met de 19^{de}-eeuwse traditie van een meer of minder abstracte materiaalimitatie; rekening houdend met de stilistische kenmerken van individuele panden: - op houten lijsten en kozijnen en op pleisterwerk: zandsteen(achtige) imitaties; - op raam- en deurbout: donkere kleuren; - pandsgewijze schakeringen in overleg met de gemeente; - kleurgebruik op jongere panden in harmonie met de omgeving.

Nota Bijzondere wetten horeca, coffeeshop, prostitutie en kansspelen (2011)

In de beleidsnota Bijzondere wetten zijn diverse verouderde beleidstukken geactualiseerd en onder één paraplu gebracht, zo ook het beleid ten aanzien van horeca. Het gebied langs de Sophialaan, Stationsplein en ten noorden van de Stationsweg is in de beleidsnota aangewezen als horecagebied behorende bij de Leeuwarder binnenstad.

De belangrijkste doelstellingen van het horecabeleid zijn:

- zorgen voor een horecafunctie die deel uitmaakt van een attractieve binnenstad;
- versterken van de regionale functie en kwaliteit van de Leeuwarder horeca’;
- terugdringen horeca gerelateerde overlast;
- zorg dragen voor een juridisch instrumentarium waarmee horecabeleid adequaat kan worden uitgevoerd, en:
- vergroten van de leefbaarheid en veiligheid, met name in de binnenstad.

Om deze doelstellingen te realiseren, geldt een gebiedsdifferentiatie voor de vestiging van horeca-inrichtingen binnen de gemeente. Het horecagebied binnen het plangebied is aangemerkt als consolidatiegebied. Bij dergelijke gebieden gaat het veelal om gemengde functies waar nieuwvestiging van horeca niet is toegestaan, maar waar wel wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Uitwisseling tussen bepaalde horecacategorieën is toegestaan in die zin dat een horecabedrijf uit een ‘zwaardere’ milieucategorie mag worden vervangen door een horecafunctie uit een lichtere milieucategorie.

Besluit ondergeschikte horeca (2007)

De gemeente beschikt over een beleidsregel aangaande ondergeschikte horeca. Deze regeling is op 13 september 2007 in werking getreden. Ondergeschikte horeca staat ten dienste van andere hoofdactiviteiten op percelen. De regeling is erop gericht dat ondergeschikte horeca niet leidt tot overlast of tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving waar de hoofdactiviteit plaatsvindt. Ondergeschikte horeca wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De openings- en sluitingstijden van het horecabedrijf zijn dezelfde als die van de hoofdfunctie c.q. hoofdactiviteit, of het horecabedrijf begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdactiviteit.
- Het horecabedrijf is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg toegankelijk.
- Er worden op, aan of bij de openbare weg geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.
- Er wordt geen reclame gemaakt voor het horecabedrijf.
- Er is geen buitenterras dat rechtstreeks vanaf de weg zichtbaar en toegankelijk is.
- Het horecabedrijf wordt uitgeoefend op een vloer- of grondoppervlakte die niet meer bedraagt dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting, waarin de hoofdbestemming is verwezenlijkt, dan wel grondoppervlakte waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 150 m².

- Bij hoofdbestemmingen die meer dan 1.500 m² in beslag nemen mag het ondergeschikte horecabedrijf niet meer dan 10% van de netto vloeroppervlakte van de inrichting waarin de hoofdfunctie wordt uitgeoefend, tot een maximum van 450 m², in beslag nemen.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 -661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden. Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat $L_{\text{day-evening-night}}$ (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB). Voor industrie is de dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) van toepassing. Beide dosismaten zijn ‘A-gewogen’: ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor.

WET- EN REGELGEVING

De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 7 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 7. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

ONDERZOEK

Binnen het plangebied worden met dit bestemmingsplan bij recht geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het merendeel van de bestaande bebouwing in het plangebied bestaat bovendien uit kantoor- en bedrijfsbebouwing. Daarnaast vindt in het plangebied geen reconstructie van de weginfrastructuur plaats.

In dit bestemmingsplan ligt daarentegen een aanzienlijk deel van de binnenring die zorgdraagt voor de aan- en afvoer van het verkeer van en naar de binnenstad. De wegen die hier onderdeel van uitmaken, zijn Zuiderplein, Stationsweg, Sophialaan, Lange Marktstraat, Oude Veemarkt en Zuidersingel. Alleen aan de Stationsweg zijn een aantal woningen gesitueerd. Voor de overige wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur met een zeer lage etmaalintensiteit en waar de voorkeursgrenswaarde met een zeer grote mate van waarschijnlijkheid niet wordt overschreden.

De verkeersontwikkeling op de binnenringwegen en de hiermee gepaard gaande geluidsontwikkeling is in grote mate afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt voor de aantakking van de Westelijke invalsweg op de binnenring; via een brug over de Harlingervaart of een aansluiting op het Stephensonviaduct.

In het geval van een brug over de Harlingervaart:

- is de toename van de geluidemissie op de Zuidersingel en de Oude veemarkt ongeveer 2 dB in 2025 ten opzichte van de huidige geluidsemissie: in deze omgeving is geen sprake van geluidsgevoelige objecten;
- neemt de geluidemissie op de Lange Marktstraat, tussen Westersingel en de Oude Veemarkt, in 2025 met 1 dB af;
- neemt het geluidsniveau daarentegen op de Lange Marktstraat, wegvak Oude Veemarkt-Sophialaan, en op de Stationsweg met 1 dB toe;
- is de gevelbelasting bij de woningen aan de Stationsweg ongeveer 65 dB, wat is aan te merken als zeer slecht;
- neemt de gevelbelasting op het Zuiderplein in 2025 ook met 1 dB toe.

In het geval van aansluiting op het Stephensonviaduct:

- is er in 2025 ten opzichte van 2011 een lichte stijging van het geluidsniveau variërend van 0,3 tot 0,8 dB;
- bedraagt het geluidsniveau ter plaatse van de gevels van woningen aan de Stationsweg ook hier 65 dB.

De woningen aan Stationsweg 10 en 19 zijn geïsoleerd. Ofschoon de geluidssituatie aan de gevels van de aanliggende woningen aan de Stationsweg aan te merken is als slecht, is de verkeersontwikkeling zodanig dat de toename van geluid in de periode 2011-2025 binnen het maatschappelijk aanvaardbare blijft.

CONCLUSIE

Onderhavig bestemmingsplan is actualiserend en conserverend van aard. Derhalve mag het bestemmingsplan uit oogpunt van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

Railverkeerslawaai

Het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (besluit van 25 maart 1987, houdende uitvoering van de artikelen 105, 106 en 129, Wgh) is op 30 maart 1987 in het Staatsblad (nummer 122) gepubliceerd. Dit besluit heeft ten doel regels te stellen met betrekking tot het voorkomen van nieuwe geluidhindersituaties. De procedures en grenswaarden voor de in het besluit genoemde situaties zijn van toepassing indien na het van kracht worden van het besluit:

- bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, hetzij de bouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt binnen de geluidszone van een aanwezige spoorweg, hetzij een nieuwe of te wijzigen spoorweg wordt geprojecteerd;
- de aanleg of wijziging van een spoorweg buiten toepassing van de overeenkomstig de bepalingen van dit besluit gevolgde bestemmingsplanprocedure wordt overwogen;
- een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor een woning die binnen de geluidszone van een aanwezige spoorweg, al dan niet in wijziging, geprojecteerd is in een bestemmingsplan dat geldt op de datum van inwerkingtreding van dit besluit.

In het besluit zijn ook regels opgenomen voor andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen, voor woonwagendplaatsen en voor terreinen behorende bij de meest geluidsgevoelige categorie van gebouwen, zoals psychiatrische en zwakzinnigeninrichtingen.

Op grond van de Wgh zijn in het Besluit geluidhinder geluidsemissie-eisen opgenomen die gelden bij de aanleg of vervangen van (een gedeelte van) een spoorweg. Het besluit geldt niet voor op de datum van inwerkingtreding ervan aanwezige of in aanbouw zijnde woningen langs een aanwezige of in aanleg zijnde spoorweg.

In het besluit is bepaald dat langs iedere spoorweg een zone ligt, waarvan de breedte gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf varieert van 100 m tot 500 m.

De wijziging van de Wgh heeft naast het wegverkeerslawaai eveneens betrekking op het bepaalde in de Wgh ten aanzien van railverkeerslawaai. De geluidsbelasting wordt uitgedrukt in een eveneens door de richtlijn omgevingslawaai voorgeschreven geharmoniseerde dosismaat, L_{den} . De grenswaarde bedraagt L_{den} 55 dB.

Voor de spoorweg Leeuwarden-Groningen bedraagt de zonebreedte 100 m. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij nieuwe geluidgevoelige functies bij recht binnen de zone van 100 m van de spoorweg kunnen worden opgericht.

Onderhavig bestemmingsplan is actualiserend en conserverend van aard. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar wat betreft geluidhinder als gevolg van railverkeerslawaai.

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK

CONCLUSIE

4.2

Hinder van bedrijven en voorzieningen

WET- EN REGELGEVING

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders bepaald is in de bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting, waarbij onder andere rekening gehouden moet worden met de omliggende woonbebouwing.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies zoals woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

ONDERZOEK

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. In het plangebied komen bedrijven en voorzieningen voor waar maximaal milieucategorie 2 met een minimale richtafstand van 30 m voor geldt. Een uitzondering hierop vormt het spoorwegstation. Deze wordt ingedeeld in milieucategorie 3.2 met een minimale richtafstand van 100 m.

In de directe omgeving van het plangebied is evenwel sprake van omgevingstype 2, te weten gemengd gebied. Er komen diverse functies als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in het plangebied voor. In dergelijke gemengde gebieden is sprake van functiemenging. Voor gebieden met functiemenging worden voor veel bedrijven en voorzieningen geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A, B of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn milieubelastende activiteiten in dergelijke levendige gebieden onder voorwaarden op kortere afstand van hindergevoelige functies mogelijk. Met uitzondering van het spoorwegstation, waar geen aangepaste categorie-indeling voor geldt en dus de zoneringafstand van milieucategorie 3.2 met be-

trekking tot functiescheiding, worden in het plangebied voor het overige wat betreft functiemenging de volgende categorieën onderscheiden:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Tabel 8. Categorie-indeling van bedrijven en voorzieningen per adres naar omgevingstype

Omschrijving	SBI-code	Adres	Categorie omgevingstype	
			1*	2
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	64,65,66/A	Sophialaan 2; Lange Marktstraat 11 en 26; Stationsweg 5; Willemskade 23 en 27; Zuiderplein 6	1	B
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82/A	Lange Marktstraat 5 en 14; Sophialaan 1a; Stationsplein 1 en 2; Stationsweg 2 en 16; Van Swietenstraat 2, 10 en 13; Willemskade 1, 3, 5, 7, 9, 17, 19 en 25; Zuiderplein 4	1	A
Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	35-D4	Snekerkade 4a	2	B
Rioolgemalen	3700-B	Snekerkade 4a	2	B
Discotheken, muziekcafés	563-2	Stationsweg 6, 8, 10 en 28	2	B
Kerkgebouwen e.d.	9491	Sophialaan 3	2	B
Cafés, bars	563-1	Sophialaan 2 en 5	1	A
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	561	Stationsplein 1, Stationsweg 30a	1	A
Detailhandel voor zover niet elders genoemd	47-A	Stationsplein 1; Stationsweg 12 en 14	1	A
Apotheken en drogisterijen	4773, 4774	Stationsplein 1	1	A
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	9602	Stationsplein 1	1	A
Supermarkten, warenhuizen	471	Stationsplein 1	1	B
Spoorwegen: -stations	491, 492/1	Stationsplein 1b	3.2	-
Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	5222	Stationsplein 4	1	A
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra	5510	Stationsweg 4	1	A
Reisorganisaties	791	Stationsweg 30; Willemskade 21	1	A

* Omgevingstype 1: 1 = 10 m, 2 = 30 m, 3.2 = 100 m.

Bij de vestiging van bedrijven en voorzieningen in het plangebied is in het kader van de milieuwetgeving beoordeeld in hoeverre dit aanvaardbaar was en aan welke eventuele te stellen voorschriften zou moeten worden voldaan. Vanwege deze situatie is de aanwezigheid dan ook aanvaardbaar.

Nieuwvestiging van bedrijven op andere dan de bestaande en als zodanig bestemde locaties is binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. In

gevallen van zowel uitbreiding van bedrijvigheid als in gevallen van nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd.

4.3

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

ONDERZOEK Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde. Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) overschreden. Er vindt als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen hoger aantal verkeersbewegingen plaats. In die zin zijn er geen ontwikkelingen die “in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Nader onderzoek en aanvullende berekeningen naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Uit zorgvuldigheidsoverwegingen is daarentegen nog wel een berekening uitgevoerd wat betreft de drukste weg, de Stationsweg, voor het jaar 2010 met toekomstige verkeersintensiteiten. De berekening is in een bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen in het plangebied plaatsvindt. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer ten aanzien van luchtkwaliteit.

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

CONCLUSIE

4.4

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi): Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS): De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

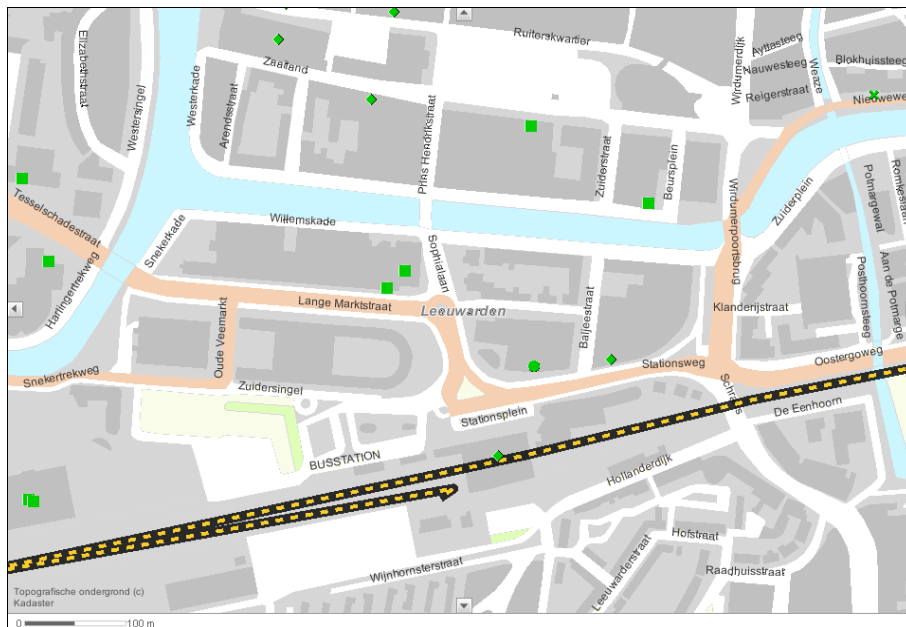
Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes gevaarlijke stoffen, en;
- buisleidingen.

ONDERZOEK

De Provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risicoontvangers en risicobronnen staan op de kaart aangegeven. Om na te gaan of voor het plan ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd³. In figuur 7 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

- Ongevallen verkeer en vervoer
- Ongeval op land
 -  Hogesnelheidslijn
- Kwetsbare objecten
-  Hotel/pensioen
 -  Tehuis
 -  Publieksgebouw
 -  Kantoor/bedrijf



Figuur 7. Detailkaart externe veiligheid
(Bron: Provincie Fryslân, 2011)

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. Wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

³ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie van de bestaande situatie, in een bovendien hoogstedelijke omgeving waar het voorkomen van beschermde ecologische waarden niet direct in de lijn der verwachting ligt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan bovendien niet mogelijk gemaakt. Tegen deze achtergrond worden met onderhavig bestemmingsplan geen verstoringen van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw verwacht.

ONDERZOEK

Onderhavig bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie.

CONCLUSIE

4.6

B o d e m

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

De Gemeente Leeuwarden beschikt over een vastgestelde Bodembeheernota, waarvan een bodemkwaliteitskaart onderdeel uitmaakt. Deze kaart bevat informatie over de gemiddelde kwaliteit van de bodem van het gemeentelijk grondgebied. Informatie uit verschillende bodemonderzoeken is hierin opgenomen. Verder beschikt de Gemeente Leeuwarden over een overzicht van locaties waar als gevolg van historische activiteiten mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.

Gemiddeld voldoet de bodemkwaliteit van het plangebied aan de bodemkwaliteitsklasse "Industrie". Voor een deel correspondeert de kwaliteit hierdoor niet met de functies binnen het gebied. Bij het huidige gebruik is er echter geen sprake van gezondheidsrisico's.

Binnen het plangebied zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn voor een deel uitgevoerd op locaties waar potentieel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op een aantal locaties is daarbij bodemverontreiniging aangetoond. Daar waar de verontreiniging belemmerend was voor de functie van een terrein is bodemsanering uitgevoerd, waardoor de locaties weer geschikt zijn gemaakt voor het gebruik. Plaatselijk is nog wel sprake van restverontreinigingen.

Verder zijn er binnen het plangebied locaties aanwezig waarvan bekend is dat er activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Dit betreft locaties waarvoor in het verleden een Hinderwet- of Wet milieubeheervergunning is aangevraagd voor het uitoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied nog ondergrondse brandstoftanks. Niet op al deze locaties is bodemonderzoek uitgevoerd.

Er worden, behalve voor de reguliere perceelsgebonden bouw mogelijkheden die reeds zijn toegelaten op grond van voorgaande bestemmingsplannen, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan is actualiserend van aard.

Op grond van de Woningwet dient bij woningbouw steeds een bodemtoets plaats te vinden. Daaruit blijkt of er daadwerkelijk verontreiniging verwacht moet worden, waarnaar vervolgens eventueel onderzoek verricht moet worden. Ook op onverdachte terreinen kan bodemverontreiniging aangetroffen worden, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid en die thans niet bekend zijn. In geval van grondverzet moet onderzoek worden gedaan naar de kwaliteit van af te voeren grond.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Geconcludeerd kan worden dat de status quo met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied acceptabel is. Onderhavig plan mag ten aanzien van het aspect bodem planologisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

WET- EN REGELGEVING

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2008 - 2013 de archeologische koers voor de komende jaren uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Ze brengt duidelijk naar voren hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft wel een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

ONDERZOEK

- Archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen.
- Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart. Hierdoor is voor iedereen duidelijk waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In figuur 8 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarop aangegeven is welke waarden in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 8. Fragment gemeentelijke archeologische waardenkaart

Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart ligt het hele plangebied in een zone met lage archeologische verwachtingswaarden. Dit betekent dat er bij ingrepen in de bodem ten aanzien van vergunningverlening in beginsel geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Provinciale archeologische waardenkaart (FAMKE)

Indien een ingreep in het kader van een MER-plichtig project plaatsvindt of van provinciaal of rijksbelang is (ontgravingen, tracéwijzigingen spoor, etc.) is de Provinciale Fryslân (of eventueel Het Rijk) bevoegd gezag inzake archeologie. In dergelijke gevallen geldt de provinciale archeologische waardenkaart (FAMKE⁴) en de bijbehorende adviesregels ten aanzien van uit te voeren onderzoek. Op FAMKE, onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Het bestemmingsplan beoogt geen MER-plichtige of activiteiten van rijks- of provinciaal belang te faciliteren, zodat er vanaf gezien wordt nader in te gaan op de FAMKE. Het eigen beleid van de gemeente Leeuwarden biedt een afdoende beschermingskader voor eventuele archeologische waarden.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan is actualiserend van aard. Met het bestemmingsplan worden beperkt ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Dit geldt alleen aan de westelijke zijde van het plangebied. Dit gebied heeft op de gemeentelijke archeologische beleidskaart een lage archeologische verwachtingswaarden. Er is derhalve geen noodzaak om in dit bestemmingsplan een regeling ter bescherming van mogelijke archeologische waarden op te nemen. Onderhavig bestemmingsplan mag op het onderdeel archeologie uitvoerbaar worden geacht.

⁴ Friese Archeologische Monumentenkaart Extra

4.8

Water

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en opnieuw is bekrachtigd in de Waterwet (2009). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

WET- EN REGELGEVING

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Voor het uitvoeren van de watertoets is het beleid van het Wetterskip Fryslân van belang. Dit beleid is neergelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 “Wetter jout de romte kwaliteit” en het waterhuishoudingsplan “Wiis mei wetter”, dat Wetterskip Fryslân als kader voor het waterbeheer in de provincie van de Provincie Fryslân heeft ontvangen. Beide waterplannen houden rekening met de nieuwe Waterwet.

De Watertoets voor duurzame ruimtelijke inrichting heeft betrekking op veiligheid tegen overstromingen en op de kwantiteit en kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater. Het is een instrument om verdroging te bestrijden en wateroverlast te voorkomen. Door toepassing van de watertoets worden de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding duidelijk. Dit kan leiden tot aanpassingen in het ruimtelijke ontwerpplan.

De aandacht gaat daarbij uit naar:

- Inrichting voor waterkwantiteit

De inrichting voor kwantiteit volgt de prioriteitstrits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’. Geprobeerd wordt eerst het gebiedseigen water vast te houden in de bodem. Als dat niet toereikend is, wordt gezocht naar locaties om water te bergen. Wanneer ook deze pogingen niet tot het gewenste effect leiden, wordt afvoeren als optie overwogen. Aandachtspunten bij het toekennen van bestemmingen zijn het zoveel als mogelijk voorkomen van verzilting, verdroging, watertekorten en wateroverlast.

- **Inrichting voor waterkwaliteit**
Hierbij staat de trits: ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ centraal. Eerst wordt een brongerichte aanpak toegepast, zonder te vervuilen. Als dat niet toereikend is, wordt ervoor gezorgd dat de verontreinigende stoffen zich niet kunnen verspreiden. Als dat niet volledig te voorkomen is, worden de verontreinigingen gezuiverd. De nadruk bij de voorkeursvolg-orde ligt dus op het zoveel als mogelijk vasthouden van schoon water. Aandachtspunten zijn grondwaterbeschermingsgebieden en zwemwater-locaties.

- **Voorkomen van afwenteling**
Bij de toepassing van de watertoets wordt niet alleen naar het plangebied zelf gekeken. Ook de benedenstroomse gebieden vragen aandacht. Het is niet de bedoeling dat lokale ruimtelijke ingrepen leiden tot negatieve effecten elders. Als deze afwenteling niet te voorkomen is, moeten maatregelen leiden tot compensatie (liefst binnen het plangebied) en mitigatie (beperking van de effecten). Desgewenst moet het plangebied vergroot worden om de benodigde ruimtelijke maatregelen mee te nemen in het bestemmingsplan.

- **Op tijd**
De watertoets kent naast deze inhoudelijke criteria ook een procesmatig criterium; namelijk het zeer vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Eerder dan tot nu toe. Dit is vooral van belang bij locatiekeuzen, in bijvoorbeeld structuurvisies. Een optimale locatiekeuze vanuit de waterhuishouding voorkomt een vergaande en dus dure compensatie van nadelige effecten.

Watertoets

Met het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is onderhavig bestemmingsplan ter beoordeling in het kader van de watertoets bij Wetterskip Fryslân ingediend. Wetterskip Fryslân heeft niet over het bestemmingsplan geadviseerd.

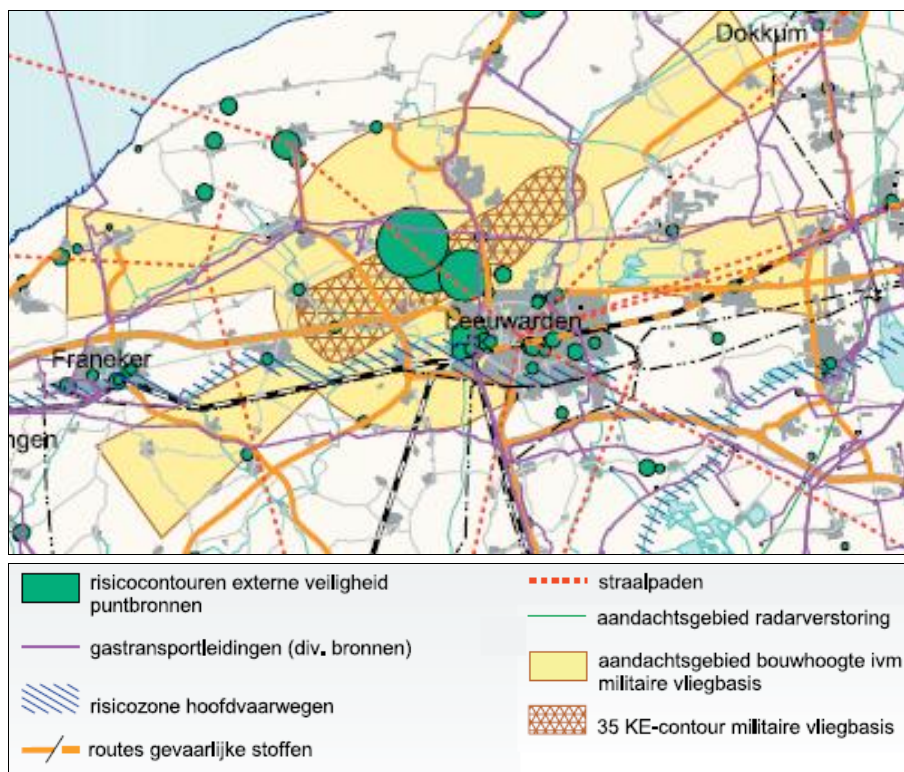
4.9

Vliegbasis Leeuwarden

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt op ongeveer 4 km afstand van de (landingsdrempels) van Vliegbasis Leeuwarden. In onderhavig plangebied is nieuwe hoogbouw mogelijk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt, voortkomend uit het bestemmingsplan Lange Marktstraat-Noord, de mogelijkheid tot het realiseren van een toren van 145 m gecontinueerd.

Zoals in figuur 9 zichtbaar is gemaakt, dient vanwege Vliegbasis Leeuwarden in de directe omgeving rekening gehouden te worden met milieu- en overige technische belemmeringen. Vanwege de veiligheid van het stijgen en landen van vliegverkeer brengt de vliegbasis bepaalde hoogtebeperkingen met zich

mee. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan moet concreet rekening worden gehouden met het obstakelbeheergebied en het radarverstoringsgebied van Wier en Vliegbasis Leeuwarden.



Figuur 9. Milieu- en overige technische belemmeringen (Bron: Provincie Fryslân, 2007)

Op 15 januari 1958 is de Luchtvaartwet (Lvw) in werking getreden. In de Lvw is onder meer bepaald dat de minister van Defensie voor wat betreft de militaire luchtvaart op gebieden, op een afstand van 500 m tot 5.000 m een verbod ten aanzien van onder andere het bouwen van gebouwen tot een door de minister te bepalen hoogte kan leggen.

WET- EN REGELGEVING

Op 21 december 2004 is de planologische kernbeslissing Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) door de Tweede Kamer goedgekeurd. Hierin is onder meer bepaald dat obstakelvrije zones en de beperkingen die daarmee samenhangen in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Dit is ook van toepassing op de beperkingen die samenhangen met zend- en ontvangstinstallaties.

4.9.1

Obstakelbeheergebied

Ter voorkoming van gevaar voor het vliegverkeer rond de Vliegbasis Leeuwarden wordt met het obstakelbeheergebied bepaald tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken, te weten het landingsvlak,

startvlak en zijvlak ('funnel') en het horizontaal en conische vlak. Dit is uitgewerkt in een ovaalvormige zone.

In deel 3 van het SMT-2 is voor militaire luchtvaartterreinen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd overeenkomstig de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Aanleiding voor de uitbreiding van het obstakelbeheergebied is het besluit van de NAVO⁵ om deze norm, die reeds gold voor burgerluchtvaartterreinen, om veiligheidsredenen ook van toepassing te verklaren op militaire luchtvaartterreinen.

De obstakelvrije zone wordt enerzijds bepaald door de invliegfunnel, anderzijds door de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS). De IHCS heeft tot doel een obstakelvrije zone te garanderen om in noodgevallen uit verschillende richtingen gebruik te kunnen maken van de landingsbanen van de vliegbasis. Het obstakelbeheergebied strekt er voorts toe dat vrije zichtlijnen rondom radarstations worden gewaarborgd, alsmede de bescherming van communicatie- en navigatieapparatuur. Obstakels rondom radarstations kunnen ontoelaatbare verstoringen met zich meebrengen.

Uit de ICAO-norm vloeien aanvullende hoogtebeperkingen voor objecten rondom een luchtvaartterrein voort. Rondom de gehele Vliegbasis Leeuwarden wordt conform de ICAO-normen een obstakelvrij vlak gehanteerd dat begint met een horizontaal vlak van 45 m hoog met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling oplopend van 45 m tot 145 m over een afstand van 2 km. De hoogte van het obstakelvrije vlak is gerelateerd aan de ligging van de drempels van de start- en landingsbaan ten opzichte van NAP.

De ICAO-regeling biedt overigens de mogelijkheid tot het maken van uitzonderingen. Iedere aanvraag tot het maken van een uitzondering dient op basis van de exacte locatie, omvang en hoogte van het te realiseren object en gebruikte bouwmaterialen met behulp van een luchtvaarttechnisch onderzoek separaat te worden beoordeeld. Indien uit het onderzoek blijkt dat het te hoge object de veiligheid niet nadelig beïnvloedt en ook het vermogen om van het luchtvaartterrein gebruik te maken niet significant beïnvloedt, kan een uitzondering op de toegestane hoogte worden gemaakt. Dit kan leiden tot aanvullende criteria voor het gebruik van het luchtvaartterrein.

4.9.2

Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt binnen 15 nautische mijlen (circa 28 km) van het verstoringgebied van de radar op het terrein van Vliegbasis Leeuwarden en van de radarpost Noord te Wier. Ter voorkoming van radarverstoring zijn beperkingen in het gehele plangebied van toepassing op de bouw van gebouwen en overige

⁵ Noord Atlantische Verdrags Organisatie

bouwwerken die hoger zijn dan 45 m boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radar. De oprichting van obstakels hoger dan 45 m is niet toelaatbaar indien het functioneren van de radar meer dan 10% wordt verstoord.

Samenvattend

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt op een afstand van ongeveer 4 km van Vliegbasis Leeuwarden. Derhalve geldt op basis van het radarverstoringgebied in ieder geval een hoogtebeperking in het gehele plangebied van 45 m. Daarnaast geldt in het plangebied een oplopende hoogte vanaf 45 m als gevolg van het obstakelbeheergebied.

In dit bestemmingsplan wordt met het continueren van de bouwmogelijkheid van een toren van 145 m de mogelijkheid geboden om gebouwen en/of bouwwerken hoger dan 45 m te realiseren. Aangezien het oprichten van een toren van 145 m een reeds bestaand bouwrecht betreft en er voor het overige met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe hoogbouw mogelijk wordt gemaakt, is er voor gekozen om af te zien van het opnemen van een beschermingsregeling ten behoeve van het obstakelbeheergebied en radarverstoringgebied.

CONCLUSIE

Regelgeving die verband houdt met de ligging van het plangebied in een obstakelbeheergebied en radarverstoringgebied leidt derhalve niet tot beperkingen voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar voor dit aspect.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) (in werking getreden op 1 januari 2010) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbe­paling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opge­nomen in de planregels.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrip­pen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neerge­legd in de planregels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het be­stemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoer­ing van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omge­vingsrecht zoals dat nu geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie­gebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leef­omgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in ar­tikel 7.10 Wro is komen te vervallen en is vervangen door het algemene ge­

bruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bro zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

INSPRAAK

Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van de inspraak niet ter inzage gelegd. In het kader van de uitvoeringsmaatregelen Wro heeft de gemeenteraad op 23 maart 2009 wat betreft het onderdeel inspraak het volgende besloten. Alleen wanneer de omvang van het plangebied of het maatschappelijk belang van de inhoud daar aanleiding toe geeft, wordt er gelegenheid geboden tot inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. In dit geval bestaat er geen aanleiding tot het bieden van inspraak. Uiteraard geldt wel de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze op het ontwerpplan conform de Uniforme Openbare Vorbereidingsprocedure (UOV).

Op 4 oktober 2011 is door burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Bro (in Huis aan Huis en via de website) kennis gegeven van hun voornemen om het bestemmingsplan Stationskwartier voor te bereiden. In het kader van de parlementaire behandeling van de Wro werd het namelijk wenselijk gevonden om voorafgaand aan de ruimtelijke besluitvorming meer garanties te geven voor tijdige informatie aan en betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties.

Vaststellingsfase

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang van 10 november 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Onderhavig bestemmingsplan is op 26 maart 2012 gewijzigd vastgesteld. Publicatie van onderhavig bestemmingsplan heeft 6 weken na gewijzigde vaststelling, op 9 mei 2012, plaatsgevonden.

5.3

Overleg

Het Bro bepaalt in artikel 3.1.1. dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Gedeputeerde Staten onderscheidenlijk Onze Minister kunnen bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie, onderscheidenlijk Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. De Provinsje Fryslân heeft in haar brief van 30 juni 2008 (verzonden d.d. 4 juli 2008) aangegeven dat voorontwerpplannen aan GS dienen te worden voorgelegd indien deze provinciale belangen bevatten. Om dit na te gaan is er een “verkorte checklijst provinciale belangen” opgesteld. Ten aanzien van projecten met ontwikkeling binnen de be-

bouwde kom vinden GS toezending nodig behoudens projecten die zijn vermeld in de limitatieve lijst (zie meest recente lijst in de brief van GS d.d. 6 februari 2007 (verzonden 12 februari '07) met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom ad B2.

Het bestemmingsplan voor het Stationskwartier is actualiserend en conserverend van aard. Desalniettemin is het plan in het kader van het vooroverleg aan de Provinsje Fryslân toegezonden.

5.4

Juridische vormgeving

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

DIGITAAL UITWISSELBAAR

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen in de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

VORMGEVING
VERBEELDING

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

De wijze waarop de regeling is vormgegeven wordt in grote lijnen bepaald door de Wro en het Bro. Dit betekent dat het bestemmingsplan bestaat uit een analog bestemmingsplan, bestaande uit een kaart, regels en toelichting en ook een digitaal bestemmingsplan, de verbeelding, bestaande uit een kaart, regels en toelichting. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar.

5.5

Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP 2008

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP 2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied komt een enkele nutsvoorziening voor die zodanig van omvang is dat een afzonderlijke bestemming gerechtvaardigd is. Waar dit het geval is, is de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" gehanteerd.

Gemengd

De bestemming "Gemengd" is toegekend aan het gebied ten oosten van de Sophialaan en ten noorden van de Stationsweg en tevens aan twee panden ten zuiden van de Stationsweg. In dit gebied is sprake van een sterke menging van dienstverlenende functies (kantoren), wonen en in het zuidelijke deel horecafuncties en in beperkte mate detailhandel. Deze gemengde bestemming had dit gebied ook al in het voorgaande bestemmingsplan. Er is voor gekozen deze flexibiliteit te behouden, omdat een uitwisseling van functies in dit gebied bijdraagt aan de instandhouding van dit karakteristieke deel van de stad en er over het algemeen geen belemmeringen zijn voor het uitwisselen van woon- en kantoorfuncties. Wel is voor een aantal specifieke functies gekozen voor een meer gedetailleerde regeling. De aan de zuidkant van dit deel van het plangebied geconcentreerde horecafuncties zijn wel afzonderlijk aangeduid, omdat het zonder meer toestaan van nieuwe horecafuncties in het gebied niet voor de hand ligt. Een horecafunctie vormt over het algemeen een aanzienlijk

zwaardere belasting voor de omgeving dan een woon- of kantoorfunctie. Vanwege de te hoge geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaï is in een deel van het gemengde gebied de functie wonen in beginsel uitgesloten. Dit betreft de strook langs het Zuiderplein en Stationsweg. Ook in het voorgaande bestemmingsplan was dit al het geval. Langs deze straten zijn alleen bestaande woonfuncties toegestaan.

Het gebied met de gemengde bestemming betreft daarnaast een gebied met veel karakteristieke bebouwing. Een beperkt deel van de bebouwing betreft rijksmonumenten die een eigen beschermingsregime kennen op grond van de Monumentenwet. Andere panden worden door de gemeente zodanig waardevol geacht dat zij in het bestemmingsplan zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek". Deze is gericht op behoud van het karakter van de bestaande bebouwing.

Voor het onbebouwde deel in dit gebied aan de Baljéestraat zijn het geldende bouwvlak en de maatvoering uit het voorgaande bestemmingsplan overgenomen. Het handhaven van dit planologische recht wordt uit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar geacht.

Kantoor

Samen met de bestemming "Gemengd" vormt de bestemming "Kantoor" de belangrijkste bestemming in het plangebied. Binnen deze bestemming is de kantorenzone langs de Lange Marktstraat en het westelijk deel van de Willemskade z.z. opgenomen. Dit geldt ook voor de kantoren die aansluiten op de oostelijke zijde van het station. De fietsenstalling in deze kantoorbebouwing is in de bestemming geregeld.

Bij de maatvoering is rekening gehouden met de bestaande hoge bebouwing. Ook is op het meest noordwestelijke deel van het kantoorgebied de bouwmogelijkheid uit het voorgaande bestemmingsplan gehandhaafd om op deze locatie een kantoorgebouw met een bouwhoogte van maximaal 145 m te kunnen bouwen. Het plan voorziet hier ook in de mogelijkheid voor een onderdoorgang die het mogelijk maakt verkeer te laten rijden onder de te realiseren bebouwing. In de bestemming is verder voor een deel van de begane grond van de Achmeatoren een aanduiding ten behoeve van detailhandel en daghoreca opgenomen. Voor het kantoorgebouw van Aegon aan de Sophialaan is een aanduiding opgenomen die het mogelijk maakt dat een deel van de bebouwing met toepassing van een binnenplanse afwijking kan worden aangewend ten behoeve van detailhandel en daghoreca.

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is toegekend aan de hoofdroute die door het plangebied loopt. Dit betreft de Lange Marktstraat, de Stationsweg, de Sophialaan, de Oude Veemarkt en een deel van de Zuidersingel. Ook de aanwezige groenstroken en -voorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen.

Verkeer - Railverkeer

Het stationsgebied, waaronder begrepen het stationsgebouw, de perrons en de spoorlijn zijn bestemd voor “Verkeer - Railverkeer”. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor de bij een station aanwezige functies als kiosken, fietsenstallingen en dergelijke.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” geldt voor de woonstraten met een meer beperkte verkeersfunctie. Hierin zijn parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen toegestaan.

Water - Vaarweg

Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een deel van de Harlingervaart/Wester Stadsgracht. Deze is bestemd tot “Water - Vaarweg”, conform andere bestemmingsplannen in de gemeente Leeuwarden waarin vergelijkbare wateren zijn opgenomen. De hoofdfunctie van dit water is die van vaarroute.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het noordelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het Beschermd Stadsgezicht van de binnenstad van Leeuwarden. Ter bescherming van de waarden die deze aanwijzing beoogt te beschermen, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen, die voor een beschrijving van de waarden verwijst naar de als bijlage 2 bij de regels opgenomen toelichting op het aanwijzingsbesluit.

Er is overwogen om de dubbelbestemming niet op te nemen voor het deel waar zich de kantoren bevinden, ten westen van de Sophialaan. Deze gronden maken weliswaar formeel deel uit van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, feitelijk is er echter geen enkele relatie meer tussen de beschreven waarden en de nu bestaande situatie. Evenwel is het aanwijzingsbesluit ter plaatse nog steeds van kracht. Daarom is alsnog de dubbelbestemming “Waarde - Beschermd stadsgezicht” aan deze gronden toegekend.

Waarde - Monumentale bomen

Zoals elders in deze toelichting al is aangegeven, voert de gemeente Leeuwarden beleid dat gericht is op het behoud van belangrijke, monumentale bomen. De vertaling in het bestemmingsplan bestaat uit het met een dubbelbestemming beschermen van bomen die in het kader van dit beleid de hoogste beschermingsstatus hebben gekregen. Dit houdt met name in dat deze bomen niet zonder meer geveld kunnen worden en dat ook voor diverse werkzaamheden in de directe omgeving van een boom voorafgaand een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren, zoals antennemasten en kleinschalige al dan niet openbare voorzieningen tot een oppervlakte van 50 m².

Algemene wijzigingsregels

Binnen de algemene regels is ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zoals die in de gemeente Leeuwarden in meerdere bestemmingsplannen is opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om tot uitwisseling van functies te komen, zonder dat daarvoor een compleet nieuw bestemmingsplan opgesteld hoeft te worden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregels

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



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 anders 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.

WET- EN REGELGEVING

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualiserend en conserverend plan. Dit houdt in dat er geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied kunnen hoofdzakelijk plaatsvinden door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

ONDERZOEK

Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn planschadekosten de enige kosten die verder nog uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen. Planschadekosten zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden ook niet de verwachting.

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

CONCLUSIE

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

7

7.1

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Stationskwartier” is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overleginstanties:

1. Provincie Fryslân;
2. VROM-inspectie;
3. Ministerie van Defensie;
4. Wetterskip Fryslân;
5. ProRail;
6. Gasunie;
7. Brandweer Fryslân;
8. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
9. Alliander;
10. KPN;
11. Vitens;
12. Enexis.

De schriftelijke reacties van de overlegpartners onder 1, 2, 3 en 7 zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De overige instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan “Stationskwartier” hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of hebben niet gereageerd. Alle ontvangen reacties zijn in de bijlage bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

Provincie Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief van 1 september 2011 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De provinciale belangen zijn op een juiste wijze in het plan verwerkt en er bestaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

VROM-Inspectie

De Inspectie VROM heeft per mail van 16 september 2011 aangegeven dat het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie heeft, naast de gecoördineerde rijksreactie, op 26 september 2011 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Leeuwarden en het bij Wier geplaatste radarsysteem van de Koninklijke Luchtmacht. Op grond van deze ligging gelden er beperkingen voor het ruimtegebruik. Binnen het radarverstoringsgebied geldt een restrictie dat bouwwerken hoger dan 45 meter slechts toelaatbaar zijn indien uit een door Defensie beoordeeld radarverstoringsonderzoek is gebleken dat als gevolg van de oprichting van het bouwwerk geen ontoelaatbare verstoring van de radarsystemen plaatsvindt.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze restricties verwoord. Er is wel een bouwmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een toren van 145 meter hoogte. Dit is in principe strijdig met het rijksbeleid.

Het Ministerie van Defensie respecteert in beginsel de rechten die zijn vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Er wordt aan gemeenten wel gevraagd om de mogelijkheden te verkennen om de bouwhoogtes in overeenstemming te brengen met de maximaal toelaatbare hoogtes. Een dergelijke verkenning dient in de toelichting te worden opgenomen.

Reactie

Het Ministerie van Defensie vraagt om een nadere verkenning van de bouwhoogte van 145 meter in het voorontwerp bestemmingsplan 'Stationskwartier'. Gekeken dient te worden of deze hoogte in overeenstemming kan worden gebracht met de maximaal toelaatbare hoogte in het kader van het radarverstoringsgebied (45 meter).

De betreffende toren van 145 meter is conform het vigerend bestemmingsplan inbestemd. Dit om de verkregen bouwmogelijkheden niet in te perken, maar ook zeker niet uit te breiden. De gemeente Leeuwarden heeft destijds op ruimtelijke en werkgelegenheidsgronden ingestemd met de betreffende toren van 145 meter. Het is op dezelfde gronden niet wenselijk om deze mogelijkheid weer in te perken tot 45 meter hoogte. Verder wil de gemeente Leeuwarden de financiële consequenties van een inperking niet dragen.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is destijds een visie op dit gebied gemaakt. Door toevoeging van twee torens op de hoeken van het kantoreiland, ingesloten door de Sophialaan, de Lange Marktstraat, de Snekerkade en de Willemskade z.z., kan een samenhangend en evenwichtig bebouwingsensemble worden gecreëerd. Bij de realisering van beide torens is sprake van een herkenbare opbouw, waarbij de torens het begin, eind en midden van het complex markeren. Door verlaging van de nog niet gebouwde toren met 100 meter wordt de ruimtelijke visie op dit gebied teniet gedaan, wat geen wenselijk ontwikkeling is.

De Lange Marktstraat maakt onderdeel uit van de kantorenhaak van Leeuwarden en kan gezien worden als het middelpunt van de zakelijke en financiële dienstverlening. Het concentreren van deze dienstverlening in dit gebied heeft het voordeel dat een hoogwaardig vestigingsmilieu ontstaat met een sterke regionale uitstraling die de concurrentiepositie van Leeuwarden als kantorenstad binnen Noord-Nederland verder versterkt.

Verder is het gebied zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer en wordt de komende jaren de autobereikbaarheid van dit gebied verbeterd. Wij verwachten dan ook dat dit gebied in de komende jaren in trek blijft voor de financiële en zakelijke dienstverlening. Om deze reden is het niet wenselijk de bouwmogelijkheden in dit gebied in te perken.

De toelichting zal op dit punt aangevuld worden.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te plaatsen op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), op het plangebied van invloed zijn.

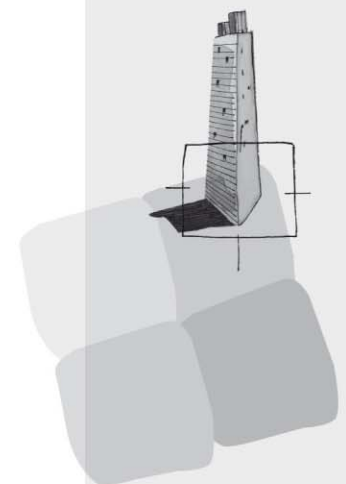
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
129.00.00.17.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort