

Gemeente Leeuwarden

Bestemmingsplan

Leeuwarden - Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat

Vastgesteld op 28 november 2011

**Bestemmingsplan Leeuwarden -
Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat**

113702 / 28-11-11

GEMEENTE LEEUWARDEN 113702 / 28-11-11
BESTEMMINGSPLAN LEEUWARDEN –
PARKEERGARAGE NIEUWE OOSTERSTRAAT

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	2
1. 3. Vigerende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Stedenbouwkundige structuur	3
2. 3. Beschermd Stadsgezicht	5
2. 4. Initiatief en inpasbaarheid	6
2. 5. Centrumbestemming	9
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Algemeen	10
3. 2. Rijksbeleid	10
3. 3. Provinciaal beleid	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	11
4. OMGEVINGASPECTEN	17
4. 1. Algemeen	17
4. 2. Archeologie	17
4. 3. Ecologie	18
4. 4. Water	19
4. 5. Luchtkwaliteit	20
4. 6. Geluid	20
4. 7. Bodem	21
4. 8. Externe Veiligheid	22
4. 9. Straalpaden	22
4. 10. Antennes	22
5. JURIDISCHE PLANOPZET	24
5. 1. Algemeen	24
5. 2. Regels	24
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	25
6. UITVOERBAARHEID	27
6. 1. Algemeen	27
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6. 3. Grondexploitatie	28
6. 4. Economische uitvoerbaarheid	28
7. RAADSVASTSTELLING	29

BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|---|
| <u>Bijlage 1</u> | Aanwijzing en toelichting Beschermd Stadsgezicht
Leeuwarden (Binnenstad) |
| <u>Bijlage 2</u> | Ecologisch onderzoek |
| <u>Bijlage 3</u> | Publicatietekst vastgesteld bestemmingsplan |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een ondergrondse parkeergarage met stadswoningen mogelijk. Deze parkeergarage “Nieuwe Oosterstraat” is in hoofdzaak bedoeld als parkeergarage voor de provincie Fryslân, en kan daarnaast op bepaalde momenten als openbare parkeergarage worden gebruikt. Ten behoeve van de bouw van de parkeergarage en de opwaardering van het gebied zal Elkien haar appartementen aan het Nieuwstraatje slopen en op de parkeergarage hoogwaardige, grondgebonden stadswoningen en stadsappartementen realiseren.

De ontwikkeling vindt plaats op de locatie “Hege Hûs” (een voormalig kantoorgebouw van de provincie) in het gebied in de binnenstad van Leeuwarden dat wordt begrensd door de Turfmarkt/Tweebaksmarkt/Druifstreek, de Tuinen, Oosterkade en Keizersgracht. Dit gebied is onderhevig aan verandering. De verbouwing en nieuwbouw van het Friese Provinciehuis aan de westzijde van de Tweebaksmarkt geeft dit deel van de binnenstad een belangrijke impuls. Het is te verwachten dat de Tweebaksmarkt zelf meer levendigheid trekt. De parkeervoorzieningen voor het Provinciehuis zijn niet in de nieuwbouw opgenomen.

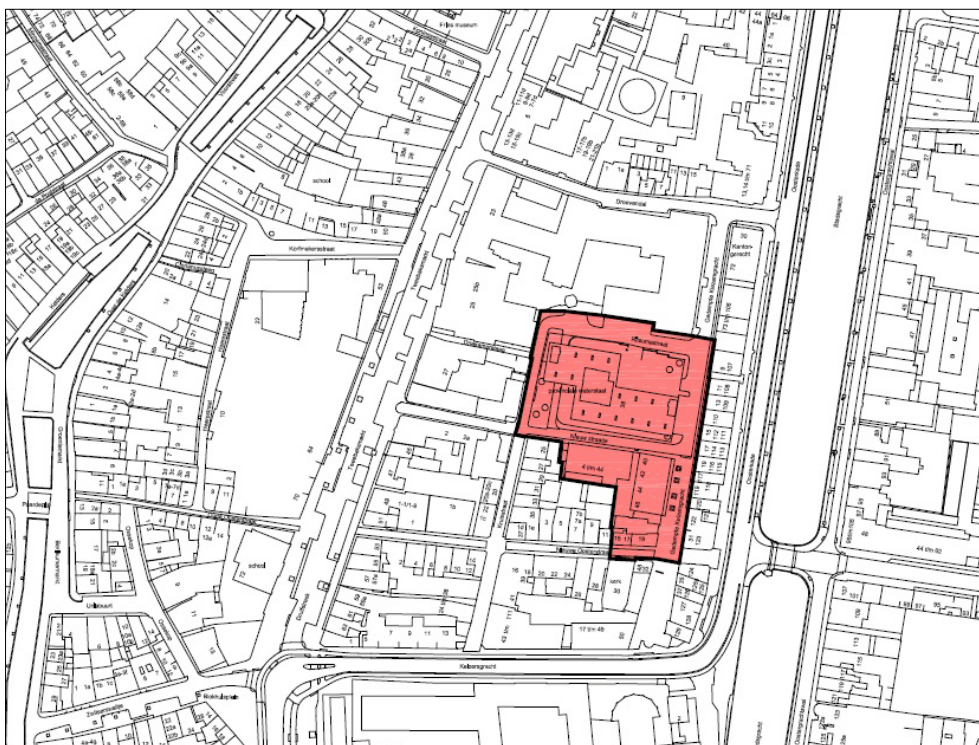
Op 25 januari 2010 heeft de gemeenteraad besloten om ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het gebied Tweebaksmarkt en omstreken over te gaan tot de bouw van deze ondergrondse parkeergarage met stadswoningen. Hiermee wordt de kwaliteit van de openbare ruimte van dit deel van de stad sterk verbeterd.

De basis voor het geheel vormt de *Stedebouwkundige verkenning gebiedsgerichte aanpak Tweebaksmarkt e.o.* (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2010). Op 18 juli 2011 heeft de gemeenteraad de voorkeursvariant van de parkeergarage vastgesteld, krediet beschikbaar gesteld en samenwerkingsovereenkomsten met de provincie en woningbouwvereniging Elkien ondertekend.

De ontwikkeling van de parkeergarage en de woningen zal tevens opgenomen worden in het nieuwe *Bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad*. Het doorlopen van de planologische procedure van het *Bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad* neemt een bepaalde tijd in beslag. De verwachting is dat deze tijd langer is dan wenselijk voor de aanleg van de parkeergarage. De planologische procedure van een apart bestemmingsplan neemt ook een bepaalde tijd in beslag, maar de verwachting is dat deze korter duurt. Daarom wordt er voor gekozen om een apart bestemmingsplan op te stellen voor de realisatie van de parkeergarage en de woningen. Het voorontwerp van het *Bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad* is wel de basis voor dit bestemmingsplan en de ontwikkeling blijft hierin opgenomen.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied is dus gelegen in het gebied Tweebaksmarkt en omstreken op de locatie van het “Hege Hûs”. De locatie wordt begrensd door de straten Gedempte Keizersgracht, Nieuwe Oosterstraat, Nieuwstraatje, Galileër Kerkstraat en Ritsumastraat. In navolgend figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Vigerende regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Blokhuisplein* (vastgesteld op 18-08-1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23-12-1986). De ontwikkeling is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Algemeen

De woningbouw op de parkeergarage en aan het Nieuwstraatje dient zich te schikken in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Daarom wordt eerst aangegeven wat de huidige structuur is. Vervolgens wordt het plan omschreven en aangegeven hoe het plan past in de stedenbouwkundige structuur.

2. 2. Stedenbouwkundige structuur

Huidige situatie

De Tweebaksmarkt structureert de oostelijke binnenstad van Leeuwarden. Het is de enige doorlopende straat in de noord-zuid richting. Straten in de oost-west richting lopen, met uitzondering van de Oude en Nieuwe Oosterstraat, dood op de Tweebaksmarkt. Vrijwel alle informele routes komen op de Tweebaksmarkt samen. Daarbij onderscheidt de Tweebaksmarkt zich in de maatvoering. Het is een ruim grachtenprofiel in een gebied dat verder uit smalle straten is opgebouwd. Waar de omliggende straten door hun beperkte breedte bochtig lijken, valt de lichte knik in de Tweebaksmarkt ter plaatse van de Korfmakerstraat niet op. Het karakter van de Tweebaksmarkt zet zich in de herinnering vast als een royale, kaarsrechte laan die zich scherp onderscheidt van de omliggende bochtige straatjes en steegjes.

De bebouwing aan de Tweebaksmarkt en omgeving is gedifferentieerd. Vooral aan de grachten rondom is het gebied kavelgewijs bebouwd: elk bouwwerk is bouwtechnisch en esthetisch onafhankelijk. Het plangebied heeft het voorkomen van een huisjesstad.

Elke historische stad bezit grotere gebouwen. In het plangebied zijn dat met name de (voormalige) gevangenis Blokhuispoort en de bestuursgebouwen die zich als blokken profileren. Het zijn echter overzichtelijke gebouwen. De voordeur is bijvoorbeeld duidelijk gemarkeerd. Het zijn blokken, die lijken op grote huizen. De hoogte van deze blokken blijft beperkt tot maximaal vier bouwlagen. De stijl van de bebouwing in het gebied is veelzijdig. In de huisjes- en blokkenstad is baksteen het meest voorkomende materiaal. Met de 'natuurlijke' hoogte van maximaal vier bouwlagen wordt hiermee een eenduidig beeld gecreëerd. Een belangrijke kwaliteit van de huisjes- en blokkenstad is de veelzijdigheid van de gebouwen, ondanks de overeenkomsten in materiaalgebruik en stedenbouwkundige opzet.

Rondom 1950 zijn twee gebouwen aan het gebied toegevoegd die niet aan deze historische opzet voldoen. Het postkantoor is uitgebreid met een schakelgebouw voor de telefonie, waarvoor een hoge zendmast nodig was. Direct daarnaast is het kantoor van Provinciale Waterstaat (Hege Hûs) gebouwd. Beide gebouwen zijn duidelijk hoger dan de gebouwen in de omliggende huisjes- en blokkenstad.

Het schakelgebouw heeft -om voor de hand liggende redenen- geen markante ingang, de ingang van het Hege Hûs ligt onder het gebouw. Het zijn abstracte gebouwen geworden die ten opzichte van de historische bebouwing worden ervaren als 'megastructuren' die zich onttrekken aan traditionele architectonische wetten.

In navolgend figuur is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2. Huidige situatie (bron: Google maps)

Uitgangspunten stedenbouwkundige invulling

De oorspronkelijke bebouwingsstructuur in het plangebied en de directe omgeving daarvan is nog herkenbaar. Het kent als basis een bebouwingsstructuur langs de Tuinen en de Tweebaksmarkt/Turfmarkt, met hierachter een laat-16^e eeuwse loodrecht stratenpatroon waarbij enkele smalle ontsluitingsstraten op de hoofdweg aansluiten. Zo vormt de Nieuwe Oosterstraat met de Kruisstraat een belangrijk kruis in de stedenbouwkundige opzet. De bebouwing langs de Gedempte Keizersgracht/Oosterkade sluit dit bouwblok af.

Dit betekent dat de bouwblokkenstructuur en het stratenpatroon belangrijke dragers van de historische karakteristiek vormen en in sterke mate worden bepaald door de schaal en ligging van de aaneengesloten bebouwingswanden.

Daar waar deze verstoord zijn, zoals het geval is bij het Hege Hûs, moet door middel van een nieuwe invulling weer aansluiting worden gezocht bij dit historische patroon, terwijl in de bestaande structuurbepalende situaties een verstoring van het beloop van de gevelwanden moet worden voorkomen.

Voor het in stand houden van de ruimtelijke kenmerken van het stratenpatroon is het noodzakelijk dat ook de "normale" bebouwingscontouren zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De gevels van de bebouwing moeten hier zo goed mogelijk aansluiten bij het bestaande rooilijnenpatroon in de omgeving. Het nieuwe bouwvlak ter plaatse van het Hege Hûs, sluit aan op de ligging van de rooilijnen van de aangrenzende bouwblokken.

2. 3. Beschermd Stadsgezicht

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

Nieuwe ontwikkelingen in het beschermd stadsgezicht zijn zeker mogelijk, maar hierbij moeten de wezenlijke waarden van het beschermd stadsgezicht beschermd worden. Het is essentieel dat de structurele kenmerken van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd, maar net zo belangrijk is dat marges worden aangegeven waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder dat de structurele kenmerken worden aangetast.

Binnen een zo gevarieerd gebied als de binnenstad van Leeuwarden zijn de belangen van het beschermd stadsgezicht zeker niet overal gelijk.

Voor dit bestemmingsplan geldt, zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, het volgende. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Tweebaksmarkt. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur in het plangebied is ook nu nog duidelijk herkenbaar. De bebouwingsstructuur kent als basis een bebouwingsstructuur langs de Tuinen en de Tweebaksmarkt/Turfmarkt, met hierachter een planmatig rechthoekig patroon van enkele smalle ontsluitingsstraten. De bebouwing langs de Oosterkade sluit dit bouwblok aan de oostzijde af.

Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van de genoemde bebouwingsstructuur.

De gewenste bescherming van kwaliteiten en waarden op grond van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, kan worden gerealiseerd door het opnemen van een bebouwingsregeling. De plaats, de schaal en de individualiteit van de bebouwing zijn daarbij de meest bepalende elementen.

In de bouwregels en omgevingsvergunningenstelsels zijn de volgende aspecten die van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan vastgelegd:

- de situering (onder andere rooilijn);
- de bouwmassa (goothoogte, individualiteit, nokhoogte en korrelmaat);
- de kap.

2. 4. Initiatief en inpasbaarheid

De Tweebaksmarkt en omgeving is onderhevig aan een nieuwe dynamiek, die het gevolg is van een aantal ontwikkelingen. Het meest prominent is het in aanbouw zijnde Provinciehuis ten westen van de Tweebaksmarkt.

Op de locatie van het Hege Hûs komt een tweelaagse, ondergrondse parkeergarage. Hierbij is de locatie met sociale huurwoningen en parkeerplaatsen op de hoek van de Gedempte Keizersgracht en het Nieuwstraatje betrokken. In zijn grootste omvang loopt de garage onder twee huidige bouwblokken en tussengelegen straat door. Omdat de garage ondergronds wordt aangelegd, kunnen grondgebonden woningen op het dak van de garage worden gebouwd. Het huidige ontwerp voorziet erin dat de woningen en appartementen in een carré worden gebouwd.

Deze woningen zijn eenvoudig af te stemmen op de constructie van de garage. Het is mogelijk om op maaiveldniveau aparte parkeerplaatsen voor de woningen aan te leggen. Op de eerste verdieping ontstaat dan een dek waarop de woningen ruime privé terrassen hebben.

Bijzonder is dat het Nieuwstraatje afgesloten wordt voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ontstaat in de smalle straat een beschermde buitenzone waar bijvoorbeeld kinderen veilig voor hun huis kunnen spelen. Voor het gedeelte aan de Oosterstraat worden appartementen gebouwd die via een trappenhuis te bereiken zijn. Op de begane grond worden winkelunits mogelijk gemaakt. De gevel wordt hier zoveel mogelijk transparant. De opgang voor de appartementen wordt gecombineerd met de opgang van de trap en lift van de parkeergarage waardoor zo weinig mogelijk verstoring van de gevel in de Oosterstraat ontstaat.

In navolgende figuren zijn sfeerimpressies weergegeven van de ontwikkeling.



Figuur 3. “Vogelvluchtimpresie”



Figuur 4. “Impressie nieuwbouw Galileërkerkstraat”

Relatie met Kanselarij

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat er in de toekomst een goede looproute kan ontstaan via de Keizersgracht en de Galileërkerkstraat naar de tuin achter de Kanselarij. Dit kan pas fysiek plaatsvinden als ook het KPN-complex aangepakt wordt en hiervoor geschikt gemaakt wordt.

Parkeergarage

De parkeergarage heeft een capaciteit van circa 250 parkeerplaatsen en wordt op werkdagen gebruikt door de provincie.

Op donderdagavonden, zaterdag en koopzondagen is de parkeergarage geopend voor stadsbezoekers. Belangrijk effect is dat er hierdoor meer mensen in dit deel van de stad komen, omdat de bereikbaarheid gemakkelijker is, hetzij als wandelroute naar het kernwinkelgebied. Dit geeft een impuls aan dit gebied.

De parkeerbehoefte van de provincie is groter dan de 250 parkeerplaatsen, namelijk 305 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden gehuurd in parkeergarage Hoeksterend. De in- en uitrit van de parkeergarage, maar ook de voetgangersopgangen en de uitblaas van lucht worden geïntegreerd in de bovenbouw. Afspraak is dat alleen voor de parkeerplaatsen van de dienstauto's van de leden van Gedeputeerde Staten een gereserveerde parkeerplaats is. Alle overige plekken zijn zogenaamde zwervplekken. Hierdoor kan de parkeergarage optimaal worden gebruikt.

Routing verkeer

Het verkeer komt vanaf de Oosterkade - Droevendal - Gedempte Keizersgracht het gebied in. De Oosterkade maakt onderdeel uit van de binnenring rond de binnenstad (zie ook paragraaf 3.4.5.) en heeft een verdeelfunctie.

Woningen

Elkien zal op de parkeergarage hoogwaardige, grondgebonden stadswoningen en stadsappartementen realiseren. De verkoopprijs sluit aan bij de hoge ambitie en mikt op het hogere inkomenssegment. Bij de woningen zal op eigen terrein in ieder geval 1 parkeerplaats per woning of appartement gerealiseerd worden. Opzet is dat dit gebeurt achter de woningen, hiertoe zal op de begane grond een opening in de gevelwand worden gerealiseerd.

Conclusie

De toekomstige situatie betekent een verbetering van de parkeersituatie en zorgt voor een herstel van de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit in het gebied. De verwachting is dat de voorgestelde nieuwbouw en de opwaardering van het openbaar gebied tevens een stimulans zijn voor particuliere woningverbetering in het plangebied.

De realisatie van de parkeergarage met daarop woningen is één van de bouwstenen van de totale aanpak en opwaardering van de binnenstad. In dit geval met name het oostelijke deel van de binnenstad.

Naast de bouw van de parkeergarage met woningbouw zijn belangrijke ontwikkelingen in de omgeving: de herinrichting van de Tweebaksmarkt, de nieuwe invulling van de panden van het Fries Museum en de planvorming rondom de Blokhuispoort. Daarnaast geeft de bouw van de parkeergarage een extra impuls aan de maatregelen die ingezet zijn vanuit het project "Binnenstad Boppe".

2. 5. Centrumbestemming

Een aantal bestaande panden aan de Nieuwe Oosterstraat maakt ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan aangezien de parkeergarage onder deze panden doorloopt. De Nieuwe Oosterstraat is één van de aanloopstraten van het kernwinkelgebied. Deze straten hebben in het voorontwerp *Bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad* een specifieke centrumbestemming, namelijk "Centrum - 3".

Aanloopstraten moeten hun eigen karakter als voornamelijk kleinschalige winkelstraatjes behouden. Horecabedrijven met uitzondering van de bestaande, zijn niet mogelijk conform het horecabeleid. In de betreffende panden in dit bestemmingsplan, is geen horeca gevestigd en dus ook niet toegestaan.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. De uitgangspunten ten aanzien van onder andere milieu, water en ecologie komen in hoofdstuk 4 aan bod.

3. 2. Rijksbeleid

In de Nota Ruimte heeft het rijk in 2006 het ruimtelijk beleid voor de komende tien tot vijftien jaar vastgelegd. De nota gaat uit van krachtige en groeiende steden en een vitaal platteland.

Daarbij heeft de Nota Ruimte vooral de grote steden en economische kerngebieden van ons land onder haar hoede genomen. Toch is er wel een aantal hoofdpunten te noemen die algemeen gelden. Ook buiten de kerngebieden zal de stad de drager zijn van ontwikkelingen, maar dan vooral voor de eigen behoefte. Provincie en gemeenten hebben van het rijk hier meer de regie gekregen. Het volgende fragment uit de Nota Ruimte geeft de doelstelling voor steden aan.

"Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de steeds hogere eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. Ze bieden een breed scala aan voorzieningen op onder meer het gebied van zorg, welzijn, kunst, cultuur, onderwijs, recreatie en sport. Krachtige steden zijn tevens economisch vitaal, bieden hoogwaardige vestigingslocaties en werk aan wie dat zoekt en hebben daarnaast een hechte sociale samenhang. Het gaat kortom om steden die kansen bieden aan burgers en veilig en prettig zijn om in te verblijven. Meer variatie in het aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus is in dit verband cruciaal. Herstructurering, stedelijke vernieuwing, transformatie en ontwikkeling van stedelijke centra hebben om die reden een plek gekregen in deze Nota Ruimte".

De ontwikkelingen in het plangebied dragen hier aan bij en zijn passend binnen het rijksbeleid.

3. 3. Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. De provincie wil een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân. Het centraal uitgangspunt van de ontwikkelingsgerichte ruimtelijke beleid is een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Het gaat de provincie "om de kwaliteit fan de romte" en daarnaast biedt het beleid "romte voor kwaliteit". Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen.

De provinciehoofdstad Leeuwarden heeft een belangrijke functie voor heel Fryslân op tal van terreinen. Leeuwarden vervult ook een centrumrol in Midden - Fryslân.

Het benutten van de combinatie van de dynamiek van de grote stad en de kwaliteiten van het omringende landelijk gebied staan hier centraal. Allereerst is de versterking van de centrumpositie van Leeuwarden belangrijk, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod aan woningen en verbetering van de bereikbaarheid.

Een betere bereikbaarheid kan gestalte krijgen door verbetering van de netwerken rond de stad, zoals de aanleg van de Haak om Leeuwarden, en door een goede bereikbaarheid van de binnenstad in het bijzonder.

In Leeuwarden is nog een groot aantal ontwikkelingslocaties binnen de stad. Benutting van binnenstedelijk gebied heeft prioriteit in combinatie met herstructurering en stedelijke vernieuwing. Daarbij krijgt de zakelijke dienstverlening een extra accent.

Het centrum en de randen van het centrum verdienen extra aandacht ten einde hun bezoekersintensieve rol te versterken. In het centrum dient vooral extra aandacht aan het kernwinkelgebied te worden besteed en het intensiever gebruik door het winkelend publiek. De provincie zet in op versterking van de kwaliteiten en de aantrekkelijkheid van de centrummilieus als plekken van ontmoeting, dienstverlening, ontspanning en vermaak. De centrumranden sluiten aan op het kernwinkelgebied en zijn gegroepeerd richting verkeersknooppunten zoals een trein- of busstation of een parkeergarage. Centrum en centrumranden moeten elkaar aanvullen in werkmilieu en in schaal.

De realisatie van de parkeergarage en de woningen passen binnen het provinciaal beleid. Het gaat om de ontwikkeling van een binnenstedelijke locatie en de parkeergarage ondersteunt de publieke functie van het provinciehuis.

3. 4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Stadsvisie

De stadsvisie "Varen onder eigen Vlag" (2002) beschrijft de koers voor Leeuwarden voor de toekomst. Periodiek wordt bekeken of nieuwe ontwikkelingen een actualisering nodig maken. Dit heeft geresulteerd in de stadsvisie "*Leeuwarden fier verder! Op weg naar een duurzame stad*" (2008). Leeuwarden is eerst en vooral hoofdstad van Fryslân. Hoofdstad van een provincie met een groen, waterrijk en wijds landschap, een eigen taal en een eigen cultuur. Leeuwarden telt ruim 92.000 inwoners, bijna 27.000 hbo- en mbo-studenten en biedt werkgelegenheid aan 55.000 mensen.

Dagelijks stromen 28.000 forenzen de stad binnen om naar hun werk te gaan. Leeuwarden heeft ook belangrijke voorzieningen op het gebied van wonen, werken, cultuur, recreatie, onderwijs en gezondheidszorg. Daarmee is Leeuwarden dé woonstad en dé banenmotor van Fryslân. De stadsvisie rust op een stevig fundament van vijf pijlers, die met elkaar verbonden zijn door de rode draad van duurzaamheid. Voor de realisatie van de parkeergarage en daarop woningen is met name de volgende pijler relevant:

- tijd voor schoonheid: het concept heeft tot doel de cultuurhistorische potenties van de stad te versterken. Het accent ligt op de binnenstad. Invulling van het concept gebeurt onder andere door (binnen)stedelijke gebiedsontwikkeling, het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en meer evenementen;

Een voorwaarde voor verdere ontwikkeling is dat de bereikbaarheid op orde is en dat er voldoende woningen zijn voor verschillende doelgroepen. Het ontwikkelen van een gevarieerd en kwalitatief goed woonklimaat, met aandacht voor energiezuinige woningen en kwaliteit van de openbare ruimte is hierin van belang. Hierbij speelt onder meer de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties (onder andere functiemenging).

3.4.2. Masterplan Tweebaksmarkt Turfmarkt

In september 2004 heeft de raad de structuurvisie voor de binnenstad van Leeuwarden "Us stêd" vastgesteld. In deze visie wordt expliciet aandacht geschonken aan het oostelijk deel van de binnenstad: de zone Turfmarkt, Tweebaksmarkt, Druifstreek, het Blokhuisplein en omgeving en het gebied ingesloten tussen Oosterkade en Tweebaksmarkt. Het Masterplan Tweebaksmarkt Turfmarkt is een precisering van de structuurvisie en beschrijft het samenbindend hoofddoel en de posities van meest betrokken partijen. Het "Plan van Aanpak" schetst de strategie die aan deze aanpak ten grondslag ligt.

Het Masterplan schetst een beeld van de gewenste ruimtelijke en planologische ontwikkeling in het oostelijk deel van de binnenstad. Dit beeld moet recht doen aan de oorspronkelijke allure van de "De statige stad" zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het besluit van Provinciale Staten op 15 maart 2006.

In het gebied, ingesloten door de Tweebaksmarkt aan de westzijde en de Oosterkade aan de oostzijde, streeft de gemeente naar herstel van de historische stedenbouwkundige structuur en herkenbaarheid van de oorspronkelijke blokstructuur. Daarbij is het terugbrengen van de voormalige Galileërstraat een na te streven optie.

Het beoogde tracé Kruisstraat, Galileërstraat, binnenterrein met Schipperskerk en Schipperssteeg naar de Tuinen hoeft niet persé een openbare route te zijn. Het is wel belangrijk dat de verborgen en lijnen en plekken weer zichtbaar worden gemaakt en als zodanig de stad rijker maken.

3.4.3. Wonen

De binnenstad is een geliefde plek om te wonen. Niet alleen om de aantrekkelijke historische omgeving, maar ook door de nabijheid van voorzieningen en de gezelligheid van het centrum. Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat er meer gewoond wordt in de binnenstad.

In de afgelopen twintig jaar zijn er in de binnenstad veel woningen toegevoegd.

Dit is een groot deel het gevolg van het stadsvernieuwingsbeleid dat de gemeente vanaf 1978 heeft ingezet om het woonklimaat te verbeteren in het hart van Leeuwarden. Voorbeelden hiervan zijn de woningen in de huursector, zoals de studentenwoningen (Prins Frederik kazerne), het wonen boven winkels en het wonen in monumentale panden, maar ook de nieuwbouw aan de Wissesdwinger en de Bollemanssteeg.

In de binnenstad wordt een steeds aantrekkelijker woonklimaat geboden dat ook in trek raakt bij de midden en hoge inkomensgroepen. Het is gebleken dat het wonen vrijwel overal in de binnenstad kan plaatsvinden en een aantrekkelijk thema vormt om de vitaliteit van de binnenstad te waarborgen. In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woonplan "Eltsenien syn hûs" vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen zijn opgenomen. Het plan heeft een looptijd van 2008 tot 2013. Het centrale beleidsuitgangspunt is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus.

Het beleid van het Woonplan stoelt op de volgende vier pijlers:

1. Beter benutten van de kwaliteit van de bestaande stad: de kwaliteit van bestaande woningen moet omhoog, zeker voor wat betreft energieverbruik, om deze voorraad toekomstbestendig te maken. Daarnaast streeft de gemeente naar stevige en onderscheidende woonmilieus in de wijken, zodat alle woonconsumenten bediend kunnen worden. Vrijkomende ruimte in de bestaande stad biedt ruimte om nieuwe en bijzondere projecten te realiseren. Grotere functieveranderingslocaties bieden ruimte om in de kwantitatieve bouwopgave van de stad te voorzien en kleinere locaties om bijzondere niches in de woningmarkt te bedienen.
2. Stevig nieuwbouwprogramma: ook de komende vijf jaar heeft Leeuwarden een stevig nieuwbouwprogramma nodig. Dit is enerzijds om de groeiende bevolking op te vangen en anderzijds om midden- en hogere inkomens en gezinnen aan de stad te binden. Leeuwarden wil jaarlijks tussen de 400 en 640 nieuwbouwwoningen realiseren, met daarbij een stevig aandeel (40%) op binnenstedelijke locaties. De provincie Fryslân biedt Leeuwarden de ruimte om ten minste 4.100 woningen netto aan de woningvoorraad toe te voegen in de periode tot en met 2015 (streekplan-periode).
Ten aanzien van de kwaliteit van de nieuwbouw stelt Leeuwarden hoge eisen aan duurzaamheid en architectonische uitstraling. Qua woonprogramma zet Leeuwarden in op een gedifferentieerde samenstelling die daarmee een verrijking van de woningvoorraad oplevert.
3. Wonen + meer: de kwaliteit van het wonen in de stad wordt door meer bepaald dan alleen het type en de kwaliteit van de woningen. De woonomgeving in brede zin speelt daarin eveneens een belangrijke rol. Beide moeten goed op elkaar worden afgestemd. Dit betekent dat de basisvoorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte goed moeten zijn. Daarnaast heeft elke doelgroep zijn eigen specifieke eisen.

De komende jaren neemt vooral de combinatie van wonen en zorg in belang toe. Wonen + meer betekent ook aandacht voor en werken aan gedifferentieerde woonwijken, met elk een eigen woonmilieu. Deze differentiatie in, maar vooral tussen wijken, vergroten de kwaliteit van de stad als geheel.

4. Lagere inkomens: de gemeente Leeuwarden kent nog steeds een omvangrijke groep huishoudens met een lager inkomen. Voor de komende jaren wordt geen wezenlijke daling van de omvang van deze groep voorzien. Deze doelgroep is in hoofdzaak aangewezen op een sociale huurwoning. Het is en blijft van groot belang dat de omvang en de kwaliteit van het aanbod in het sociale segment voldoende is.

De woningen die gerealiseerd worden in het plangebied dragen bij aan het woonbeleid van de gemeente zowel in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

3.4.4. Welstand

Het ruimtelijk beleid voor de binnenstad is aangegeven in het aanwijzingsbesluit van de binnenstad Leeuwarden als beschermd stadsgezicht. Om de waarden, welke uiteraard ook via de *Monumentenwet 1988* worden beschermd, te kunnen waarborgen, is later een specifieke welstandnota opgesteld voor de gehele binnenstad. Het instrument van de Welstandsnota is in 2004 wettelijk verplicht geworden. De Welstandsnota is een welkome aanvulling voor het behoud van de specifieke kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. De Welstandsnota voor de binnenstad wordt herzien in 2011/2012 en wordt afgestemd op het bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad.

Voor de bouw van de parkeergarage met woningen geldt als uitgangspunt dat een positief welstandsadvies wordt verkregen, voordat gebouwd wordt.

3.4.5. Verkeer

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) wordt het wegennet van Leeuwarden onderverdeeld in verschillende categorieën. Zo worden belangrijke ontsluitingswegen in de stad aangewezen als Verkeersader. Deze wegen vormen een verbinding tussen de rondweg om Leeuwarden (stadsring) en de binnenring rond de binnenstad en zijn hierdoor belangrijke schakels in de verkeersstructuur in de stad. Op dergelijke wegen rond de binnenstad blijft de verkeersfunctie centraal staan, zodat hier een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. De overige woon- en/of winkelstraten in de binnenstad zijn aangewezen als "Verblijfsgebied" hetgeen betekent dat hier een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het plangebied wordt via de woonstraten Droevendal en Gedempte Keizersgracht ontsloten op de Oosterkade die onderdeel uitmaakt van de binnenring.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft het concept Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2011/2025 (GVVP) vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het beleid gaat niet rigoureus op de schop, maar wordt op een aantal punten aangescherpt. Voor de binnenstad leidt dit niet tot veranderingen.

De parkeersituatie in en rondom de binnenstad is een belangrijk aandachtsveld. Er was op sommige momenten sprake van een tekort aan parkeercapaciteit. Om de parkeerproblematiek op te lossen, is in 2004 door de gemeenteraad een Parkeerbeleidsplan vastgesteld. Zowel in het GVVP als in het Parkeerbeleidsplan zijn uitgangspunten en oplossingsrichtingen benoemd voor het parkeren. Inmiddels is hiertoe de nieuwe parkeergarage Oldehoofsterkerkhof aangelegd en is de parkeerring hierop heringericht. Daarnaast is de parkeergarage aan het Zaailand uitgebreid en beter toegankelijk gemaakt. Tenslotte realiseert de gemeente een aantal nieuwe parkeervoorzieningen aan de Tesselschadestraat en dus aan de Nieuwe Oosterstraat, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.

3.4.6. Duurzaamheid

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.

Kader

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 bouw 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 Leeuwarder woningbouwcorporaties 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.

Ecologie en water

De 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 2011 aan te vragen zijn. Groene daken dragen, zo is aangegeven in het gemeentelijke Rioleringsbeleid, bij aan het vasthouden van water om bij piekbelasting het riool te ontzien.

Daarnaast heeft het positieve effecten op het verbeteren van het microklimaat rondom de woning of kantoor en het tegengaan van oververhitting van onderliggende ruimtes. Dit geldt zeker voor de Leeuwarder binnenstad. Voor het behoud van de overall waterkwaliteit in het plangebied of het verbeteren ervan wordt in de waterparagraaf (4.4) uitvoerig op ingegaan.

4. OMGEVINGASPECTEN

4. 1. Algemeen

Een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan moet getoetst worden aan actuele wettelijke en beleidsmatige eisen. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen daar een belangrijke rol in. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. In het bestemmingsplan wordt daarom aandacht besteed aan deze omgevingskwaliteit.

4. 2. 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 door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor bepaalde werkzaamheden.

In februari 2010 hebben Provinciale Staten de *Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 2010 - 2013* vastgesteld.

In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. De FAMKE bestaat uit twee provincie-dekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - vroege Bronstijd, en één voor de periode midden Bronstijd - Middeleeuwen.

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. Ze ontwikkelt een strategie die het provinciale archeologiebeleid vervangt, inclusief de FAMKE, binnen het grondgebied van Leeuwarden. Natuurlijk is dit beleid afgestemd met de provincie, maar heeft ze wel een eigen invulling gegeven aan de manier waarop Leeuwarden met archeologie omgaat.

In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;

- ten behoeve van een omgevingsvergunning voor bouwen, slopen of bepaalde werkzaamheden wordt getoetst op archeologische waarde.

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart, waardoor voor iedereen duidelijk wordt waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Grote delen zijn echter al als "verstoord" aangemerkt op basis van bouwwerkzaamheden in het recente verleden.

In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend.

Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 500 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit zal gebeuren als de huidige gebouwen gesloopt zijn.

Het plangebied heeft een dubbelbestemming archeologie gekregen waarin het uitvoeren van het onderzoek in bepaald is.

4. 3. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de *Natuurbeschermingswet 1998* en de *Flora- en faunawet*. De wetten betrekking hebben op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten. Door de herinrichting zullen gebouwen worden afgebroken en vinden werkzaamheden plaats voor de realisering van een parkeergarage en nieuwe gebouwen. Om deze reden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. In het onderzoek is onderzocht in hoeverre habitatverlies voor soorten optreedt. Tevens kan de inrichting en het nieuwe gebruik van het plangebied leiden tot een verlies van kwaliteit van het beschikbare biotoop voor soorten met een beschermde status.

Gebiedsbescherming

Tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (de Groote Wielen) en de EHS ligt een relatief grote afstand. Daardoor en gezien de aard en het gebruik van het tussenliggende gebied zal het herinrichtingsplan geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelen van dit Natura 2000-gebied en de EHS. Om die reden veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de *Natuurbeschermingswet* en de provinciale regelgeving ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur.

De beoogde herinrichting heeft ook geen beïnvloeding op de natuurwaarden die op andere wijzen zijn beschermd, zoals de aangewezen ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden in Fryslân. Om die reden veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de betreffende regelgevingen.

Soortenbescherming

In de *Flora- en faunawet* heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving "de zorgplicht". Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Conclusie onderzoek

Gezien de biotopen in en rond het plangebied en gezien de waarnemingen uit het verleden, moet mogelijk rekening worden gehouden met soorten die wettelijk beschermd zijn.

Bij het in 2010 uitgevoerde vleermuizenonderzoek is gebleken dat het gebied voor vleermuizen alleen fungeert als onderdeel van het foerageergebied. Voor de betreffende vleermuissoorten is voldoende foerageergebied van hogere kwaliteit in de omgeving aanwezig. De beoogde herinrichting veroorzaakt daarom geen conflict met de *Flora- en faunawet* ten aanzien van vleermuizen. Ook ten aanzien van overige zoogdiersoorten zijn er geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de *Flora- en faunawet* ten aanzien van broedvogels, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen.

4. 4. Water

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Ten aanzien van de waterhuishouding zijn de gevolgen echter beperkt. Het betreft een binnenstedelijke locatie waarbij bestaande bebouwing over ongeveer hetzelfde oppervlak wordt vervangen door nieuwbouw. Het verhard oppervlak wordt dus amper vergroot. Er zijn verder geen bijzondere waterbelangen in het geding. Belangrijkste aandachtspunt is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage in twee lagen.

Vanwege de risico's van een bouwmethodiek volgens het poldermodel, is hier na uitvoerig technisch onderzoek gekozen voor een oplossing (damwanden, onderwaterbetonvloer) waarbij de waterpeilen aan de buitenzijde van de bouwput niet beïnvloed worden. Het waterschap heeft het voorontwerpplan beoordeeld en aangegeven dat zij kan instemmen met dit bouwinitiatief. Wél wordt de kanttekening geplaatst om bij het afvoeren van het grondwater overleg te plegen met het waterschap vanwege het waarschijnlijk hoge zoutgehalte. Er is hiermee voldaan aan de vereisten van de Wartertoets.

4. 5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

De geprognosticeerde verkeersintensiteit is onderzocht via de NIBM-tool. Uitkomst is dat er geen sprake is van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4. 6. Geluid

De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaaï van belang.

Wegverkeerlawaaï

In de *Wet geluidhinder* is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een woning is bijvoorbeeld een geluidsgevoelig object. Indien een nieuwe woning langs een zoneplichtige weg wordt gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de geluidhinder van de wegen. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

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

Voor de wegen in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30-km/uur. Wettelijk hoeven 30-km wegen niet getoetst te worden aan de *Wet geluidhinder*. In het kader van de wijziging van de *Wet geluidhinder* is een beleid opgesteld waarin een passage is opgenomen "Hoe om te gaan met 30 km wegen". Deze luidt als volgt: "30 km-zones: voor wegen met een verkeersintensiteit van 2450 mvt/etmaal of meer bij asfalt wegdek of van 1150 mvt/etmaal of meer bij klinkerwegdek de regelingen van de *Wet geluidhinder* toepassen".

Ter plekke van het "Hege Hus" staat nu een kantoor gebouw waarbij op de begane grond door ± 60 auto's wordt geparkeerd. In de nieuwe situatie zal dit gebied ingenomen worden door een gering aantal wooneenheden annex een parkeergarage van circa 250 parkeerplaatsen. Gezien het gebruik van de garage, voor het personeel van het provinciehuis en het hotel/kantoor (Het Witte Hus) en de nieuwe woningen, zal het aantal verkeersbewegingen circa 1000 per etmaal bedragen.

Toetsend aan het toekomstige beleid betekent dit dat de verkeersintensiteiten beneden de 1150 mvt/etm blijven en dat deze toegangsweg (klinker wegdek) niet getoetst hoeft te worden aan de regelingen van de *Wet geluidhinder*. Vanuit wegverkeerslawaaï bestaan er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 7. Bodem

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grontmij, projectnummer. 294214, d.d. 13 juli 2010). Daarbij is aandacht besteed aan enkele activiteiten die binnen het gebied hebben plaatsgevonden en die tot bodemverontreiniging geleid zouden kunnen hebben. Gebleken is dat de bovengrond van het terrein voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse "Industrie". De ondergrond van het terrein voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse "Landbouw/natuur".

Het plan omvat het ontgraven van de bodem ter plaatse van de toekomstige woningen. Eventuele tuinen zullen bovenop de parkeergarage worden aangelegd met schone grond. Toekomstige bewoners zullen geen contact hebben met de huidige bodem. De huidige bodemkwaliteit kan dan ook geen belemmering vormen voor de toekomstige woonfunctie. De kwaliteit van de resterende bovengrond ter plaatse van de omringende wegen is geschikt voor deze functie.

Na ontgraving kan de vrijkomende grond worden hergebruikt op een hiervoor geschikte locatie.

4. 8. Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

De inrichtingen die genoemd worden in het Bevi komen niet voor in het plangebied. Ook strekt het invloedsgebied van een dergelijke inrichting buiten het plangebied zich niet uit over het plangebied. Ook zijn er geen risicovolle inrichting ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen, gelet op de uitgangspunten die voor de binnenstad gelden, waar onder meer een prominente rol voor de winkel- en de woonfunctie is weggelegd, ook niet worden toegestaan. Overigens wordt in de binnenstad ook geen consumentenvuurwerk verkocht.

Buisleidingen

In het plangebied lopen geen aardgastransportleidingen. Ook liggen er geen invloedsgebieden van deze leidingen over het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Door de binnenstad mag geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Ook vindt er geen vervoer van deze stoffen plaats over de vaarwegen in en langs het plangebied.

Het plangebied ligt op 150 meter van de spoorlijn Leeuwarden - Groningen. Over dit spoor vindt hooguit incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn er geen knelpunten

4. 9. Straalpaden

Er lopen straalpaden over het gebied in verband met de straalmast die op het KPN gebouw staat naast het plangebied. Gebouwen mogen daarom niet hoger worden dan 30 meter. Dit wordt in het plangebied niet mogelijk gemaakt.

4. 10. Antennes

Nabij Droevendal staat een antenne met de volgende drie masten:

- GSM voor mobiele telefonie: 1800 MHz in gebruik sinds 2000 en heeft 3 antennes;
- UMTS voor mobiele telefonie: in gebruik sinds 2004 en heeft 3 antennes;

- GSM voor mobiele telefonie: 900 MHz in gebruik sinds 1996 en heeft 3 antennes.

In verband met volksgezondheidsrisico's dienen de volgende afstanden in acht te worden genomen: per antenne ± 3 meter recht voor de antenne en 0,5 meter eronder of erboven. De hoogte van de drie masten bedraagt 40 meter (bron: www.antenneregister.nl).

De dichtstbijzijnde nieuwbouw van woningen is gesitueerd op een afstand van ± 40 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de aan te houden afstand tot de GSM / UMST antennes.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

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

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen betreffende het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is tevens opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

5. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen.

In "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

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

In deel 4 "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels, de algemeen geldende afwijkingsregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een wijziging van het beloop, profiel of onderlinge aansluiting van wegen ten behoeve van de verkeersveiligheid en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Aanduiding Parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage is in de verschillende bestemmingen aangeduid. Hiermee is de realisatie ervan mogelijk gemaakt.

Centrum - 3

De bestemming 'Centrum - 3' heeft betrekking op de panden aan de Nieuwe Oosterstraat die onderdeel uitmaakt van de uitlopers van het centrumgebied. Hier zijn veelal kleinschalige winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties gevestigd.

Om de voor deze straten kenmerkende kleinschaligheid van de functies te kunnen behouden, is het niet toegestaan meerdere panden voor één functie te gebruiken.

Het uitgangspunt dat de bovenverdiepingen zoveel mogelijk voor het wonen zijn bedoeld, is vertaald in zowel in de bestemmingsomschrijving als in de gebruiksbepaling. Het in gebruik nemen van een etage voor detailhandel wordt gestuurd via een afwijkingsregime waar bij de toepassing ervan aan een aantal criteria moet worden voldaan.

Horeca is binnen deze bestemming in principe niet toegestaan.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de woonstraten in het plangebied. Ook het kleine snippergroen (zoals bermen) en parkeervoorzieningen langs deze straten vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken.

Wonen

De te realiseren hoogwaardige, grondgebonden stadswoningen en stadsappartementen op de ondergrondse parkeergarage en aan het Nieuwstraatje vallen onder bestemming "Wonen".

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Hiermee is de situering vastgelegd. De bouwvlakken zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan. Balkons mogen gerealiseerd worden aan de binnenkant van het noordelijke bouwblok aansluitend op de tweede bouwlaag daar waar dit is aangeduid.

De maximale goot- en bouwhoogte dan wel bouwhoogte is op de kaart aangeduid overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. De vorm van de gebouwen zijn hiermee bepaald.

Daar waar een gebouw zich moet conformeren aan een bepaalde rooilijn zodat de ligging van het gebouw past in de stedenbouwkundige structuur van het gebied, is er een gevellijn opgenomen.

Waarde - Archeologie

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gekregen. Hiervoor geldt een omgevingsvergunning voor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 500 m² en voor het bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m². Hiermee is geregeld dat zodra de huidige gebouwen gesloopt zijn, er archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

Waarde - Beschermd Stadsgezicht

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

De waarden van het beschermde stadsgezicht zijn in alle bestemmingen vastgelegd. Deze specifieke dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' zorgt er voor dat naast de waarden ten aanzien van de bebouwing dat ook de historische kwaliteit van de straten, stegen en pleinen wordt behouden. Een omgevingsvergunning is nodig voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn of worden betrokken.

De provincie Fryslân is betrokken bij dit project en met de VROM-inspectie en Wetterskip Fryslân wordt overleg gevoerd over het *Bestemmingsplan Leeuwarden Binnenstad*. Daarom wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet apart overleg gevoerd met deze organisaties.

De basis voor dit bestemmingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp. Hierover is in het voortraject overleg gevoerd met enkele stakeholders. Dit zijn: Post Plaza, eigenaar van KPN-complex Slokker Vastgoed, bewoners van woningen die erg dicht bij de parkeergarage liggen en de professionele partners die bij project zijn betrokken. Op 18 april 2011 is er een informatieavond gehouden over het initiatief. Over het algemeen staat men positief tegenover de beoogde ontwikkeling. Aangezien er in het voortraject overleg is gevoerd, is ervoor gekozen om meteen het ontwerp ter inzage te leggen en niet eerst een voorontwerp.

Dit ontwerpbestemmingsplan is voor een ieder ter visie gelegd. Burgers hebben de gelegenheid gehad om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken. De ingediende zienswijzen zijn door de gemeente van een passend antwoord voorzien.

Vervolgens is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld waarna er beroep mogelijk is. De publicatietekst hiervoor is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de *Crisis- en herstelwet* die op 1 april 2010 in werking is getreden. Een bestemmingsplan valt onder de werking van deze wet indien de bouw van minimaal 20 woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit houdt in dat een eventuele procedure na vaststelling van het bestemmingsplan (beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) aanzienlijk korter kan zijn. De Afdeling moet onder andere binnen zes maanden een uitspraak doen en het relativiteitsvereiste is van toepassing. Dit kan in de beroepsprocedure voordelen opleveren.

6. 3. Grondexploitatie

In de *Wet ruimtelijke ordening* is opgenomen dat voor bepaalde bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. In het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is opgenomen om welke bouwplannen het gaat. Dit bestemmingsplan voorziet bij recht in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. De parkeergarage wordt gerealiseerd door de gemeente. Hier is dus geen sprake van het verhalen van kosten op derden. Voor de woningen geldt dat er een overeenkomst is gesloten met Elken waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd en waarin ook eisen zijn gesteld.

6. 4. Economische uitvoerbaarheid

De betrokken partijen bij deze ontwikkeling zijn, naast de gemeente, de provincie Fryslân en woningbouwcorporatie Elken. De gemeente bouwt de parkeergarage en neemt de herinrichting van de openbare ruimte voor haar rekening. De provincie is hoofdgebruiker van de parkeergarage. Elken realiseert woningen en appartementen op de parkeergarage. Daarnaast is Post Plaza een betrokken partij, zij huren van de provincie namelijk permanent 35 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Ook Parkeergarages Leeuwarden CV/BV is betrokken bij het project, omdat de stichting deze parkeergarage in beheer en onderhoud zal nemen

De gemeente heeft met de provincie een samenwerkingsovereenkomst en concepthuurovereenkomst gesloten en met Elken een samenwerkingsovereenkomst. De gemeentelijke investering voor realisatie van de ondergrondse parkeergarage is financieel gedekt (besluit gemeenteraad 18 juli 2011).

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan “Leeuwarden – Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat” heeft van 28 juli 2011 tot en met 7 september 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Binnen de tervisietermijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De reactie- en antwoordnota zienswijzen is als bijlage bij het vaststellingsbesluit bijgevoegd. De ingediende zienswijze leiden niet tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan.

Op 28 november 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Leeuwarden - Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat” ongewijzigd vastgesteld.

===