

bestemmingsplan Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat

Kenmerk 362424 dp

Aan de gemeenteraad.

Op 18 juli 2011 heeft de gemeenteraad het realisatiebesluit genomen voor de parkeergarage en woningen ter plaatse van het Hege Hûs en het woonblok van Elkien aan de Gedempte Keizersgracht/Nieuwstraatje. Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat het provinciehuis in 2012 in gebruik genomen wordt en ingebruikname van de parkeervoorziening hier zo snel mogelijk op moet aansluiten, is gekozen om niet te wachten op het totale plan voor de binnenstad maar om een gericht bestemmingsplan te maken voor deze ontwikkeling.

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een ondergrondse parkeergarage met ca 250 parkeerplaatsen en daarboven grondgebonden woningen en appartementen. De parkeergarage is primair bedoeld voor het personeel van de Provincie en gasten van het aangrenzende hotel Post-Plaza. Buiten kantooruren kan de garage ook door bezoekers van de binnenstad worden benut. In een overeenkomst met de Provincie zijn hierover nadere afspraken gemaakt. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundige studie voor dit gebied waarbij voor een ondergrondse in plaats van een bovengrondse parkeervoorziening is gekozen. Op de garage worden woningen gebouwd. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige structuur van dit gedeelte van de binnenstad hersteld. Momenteel staan hier het kantoorgebouw het Hege Hûs en een complex huurwoningen van corporatie Elkien. Beide complexen worden gesloopt. Aan de Nieuwe Oosterstraat wordt een drietal winkelpanden vervangen door nieuwbouw met daarin ook een voetgangersuitgang voor de parkeergarage.

Afstemming bestemmingsplan binnenstad

Voor de gehele binnenstad is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarbinnen ook dit plangebied valt. In juni 2011 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen. Omdat de vaststelling van dit plan vanwege de vele belangen die in dit complexe gebied spelen niet wordt voorzien voor het eind van dit jaar, is gekozen voor een aparte en snellere procedure voor dit bouwplan. Omdat het plan Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat de realisatie van meer dan 20 woningen mogelijk maakt, is het mogelijk de Crisis- en herstelwet voor dit plan van toepassing te laten zijn.

Gevoerd overleg

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit gebied is een onderzoek gepleegd door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg naar de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit gebied. Het voorgenomen plan sluit hierop aan.



Het waterschap heeft een positief advies gegeven in het kader van de watertoets. Ook is er in het kader van het bouwplan uitgebreid overlegd met de verschillende nutsbedrijven.

In het voortraject heeft meermalen overleg plaatsgevonden met omwonenden van het plangebied. Het bestemmingsplan heeft van 28 juli tot en met 7 september ter inzage gelegen. Vanwege de vakantieperiode zijn omwonenden per brief op de hoogte gesteld naast de gebruikelijke kennisgeving in huis-aan-huis en op de website. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Vrijwel alle opmerkingen betreffen de uitvoering van het plan of de verkeersafwikkeling. Dit zijn onderwerpen die niet via het bestemmingsplan geregeld worden. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen. In bijlage 1 wordt ingegaan op de beantwoording van de zienswijzen.

Exploitatieplan

Ten behoeve van de realisatie van de bouwplannen zijn overeenkomsten gesloten met de provincie en woningbouwcorporatie Elkien. Er is daarom geen exploitatieplan noodzakelijk. Op 18 juli 2011 heeft de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van het plan. Het plan is daardoor financieel uitvoerbaar.

Crisis- en herstelwet

Vanwege het aantal te realiseren woningen past het plan binnen de werking van de Crisis- en herstelwet. Om een versnelde afhandeling van eventuele beroepen te bewerkstelligen wordt deze wet voor dit project van toepassing verklaard.

Vervolg

In de eerste helft van 2012 zal het bouwplan worden ingediend voor de parkeergarage en aansluitend voor de woningen. Ingebruikname van de garage is voorzien op uiterlijk 1-1-2014.

Wij stellen u voor om in te stemmen met de door ons voorgestelde beantwoording van de zienswijzen zoals die is aangegeven in bijgevoegde bijlage 1 en wij geven u in overweging om het plan conform dit raadsvoorstel ongewijzigd vast te stellen.

Leeuwarden, 11-10-2011

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester,

drs. C.H.J. Brugman, secretaris.

Nummer 21353
GH

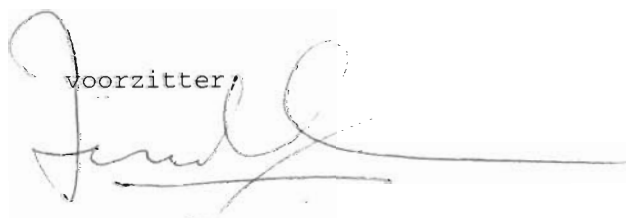
DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
11-10-2011 (kenmerk 362424 dp);

BESLUIT:

1. De in bijlage 1 opgenomen reactie- en antwoordnota
zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Parkeergarage
Nieuwe Oosterstraat" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Parkeergarage Nieuwe
Oosterstraat" ongewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een
exploitatieplan;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 28 november 2011,

voorzitter,

griffier,


Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat

Het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwarden-Parkergarage Nieuwe Oosterstraat" heeft met ingang van 28 juli gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt per punt het gemeentelijk commentaar. Veel zienswijzen hebben overigens geen betrekking op zaken die via het bestemmingsplan worden geregeld maar betreffen de uitvoering of verkeersafwikkeling rond het project. Voor zover mogelijk in deze projectfase wordt echter wél op alle vragen ingegaan, ook als ze niet van betekenis zijn voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 1:

Bij brief van 7 augustus 2011, registratienr. 14935, is een reactie ontvangen van de eigenaar van het pand Oosterkade 115/116.

Opmerking: Inspreker wijst op het grote risico dat de uitvoering van de plannen met zich meebrengt omdat veel panden niet zijn onderheid. Hij wijst erop dat het plangebied deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht.

Reactie: Bij de voorbereiding van het realisatiebesluit voor de parkeergarage is uitvoerig aandacht besteed aan de risico's voor de omliggende panden en mede daarom is voor een bouwmethodiek gekozen die de kans op beschadiging van de omliggende panden zoveel mogelijk beperkt.

Opmerking: Inspreker wijst erop dat de geplande route voor bouwverkeer zeer ongelukkig is omdat de Gedempte Keizersgracht vol bulten en kuilen zit en hierdoor trillingsoverlast naar de aangrenzende panden zal optreden.

Reactie: Bij de voorbereiding van de uitvoering zal door een terzake deskundig adviesbureau worden beoordeeld in hoeverre bouwverkeer een risico vormt voor de omgeving, en indien nodig welke maatregelen genomen moeten worden om dit risico zoveel mogelijk te voorkomen. Omwonenden zullen hierover voorafgaand aan de uitvoering worden geïnformeerd.

Opmerking: Inspreker merkt op dat opname van de bouwkundige staat van zijn pand Oosterkade 115/116 nog niet heeft plaatsgevonden.

Reactie: Dit is correct. Deze opname zal in twee rondes plaatsvinden. Een visuele opname die op korte termijn wordt uitgevoerd en een gedetailleerde bouwkundige opname vlak voor aanvang werkzaamheden.

Zienswijze 2 en 3:

Bij brief van 26 augustus 2011, registratienr. 15831, is een reactie ontvangen van de bewoners/eigenaren van de panden Oosterkade 107- 107a-115-116-117-118 en Gedempte Keizergracht 9-9a-9b-9c-13-13b.

Een identieke reactie is ontvangen op 2 september 2011, registratienr. 16102, van de bewoner/eigenaar Oosterkade 109/Gedempte Keizersgracht 13 (postadres: Kelders 35a).

Opmerking: Inspreker verzoekt om financiële compensatie voor de eventuele leegstand cq waardedaling van hun panden, mede gezien de verwachte lange bouwperiode van ca. 5 jaar.

Reactie: nadeelcompensatie wordt geregeld via de algemene nadeelcompensatieregeling van de gemeente Leeuwarden. Slechts in

uitzonderlijk gevallen waarbij bepaalde personen onevenredig zwaar getroffen worden door een gemeentelijk besluit dat leidt tot schade die niet tot normaal maatschappelijk risico behoort kan nadeelcompensatie worden uitgekeerd. Een verzoek hiertoe wordt beoordeeld door een onafhankelijke adviescommissie.

Opmerking: insprekers verlangen dat tijdens de bouw hun panden aan de Gedempte Keizersgracht ook voor autoverkeer goed bereikbaar blijven.
Reactie: *uitgangspunt is dat de Gedempte Keizersgracht gedurende de bouwperiode voor auto's bereikbaar blijft. Als dat vanwege omstandigheden (tijdelijk) niet mogelijk zou zijn dan zal hierover met de betreffende eigenaar worden gesproken en zullen nadere afspraken worden gemaakt.*

Opmerking: Moeten wij toestemming verlenen voor het aanbrengen van grondankers onder onze percelen?
reactie: *nee, dit is niet noodzakelijk.*

Opmerking: is er vanwege de experimentele bouwmethodiek een goede risico-inventarisatie opgesteld?
Reactie: *hierop is bij de beantwoording van zienswijze 1 al ingegaan. Overigens is hier niet sprake van een experimentele bouwmethodiek maar van een beproefde methode die vaker is toegepast in vergelijkbare situaties.*

Opmerking: kunnen wij voorafgaand aan de bouw de opgestelde bouwkundige opnames ontvangen, inclusief foto's en rapportages? Verder verwachten wij een adequate schadeprocedure en afhandeling.
Reactie: *de schade afhandeling wordt nog nader uitgewerkt. Gebruikelijke procedure is dat de rapportages door een notaris in een kluis worden bewaard. Op verzoek kan een kopie worden verstrekt.*

Opmerking: is er nagedacht over de realisatie van de woningen als de verkoop tegenvalt. Zijn daar zaken contractueel voor geregeld?
Reactie: *Vanwege de voorzieningen die bij de bouw van de parkeergarage voor de woningen worden getroffen is de flexibiliteit in het woningbouwprogramma beperkt. Binnen deze beperkte marges is het voor Elkien mogelijk het programma aan te passen na overleg met de gemeente.*

Opmerking: indien de gemeente kwaliteitsverbetering wil en kleine appartementen wil uitsluiten in de nieuwbouw moet dat worden opgenomen in het bestemmingsplan.
Reactie: *Via het bestemmingsplan kan niet de grootte van de woningen vastgelegd worden. In de toelichting wordt echter duidelijk aangegeven dat het de bedoeling is om hier hoogwaardige, grondgebonden woningen en stadsappartementen te realiseren. Dat is ook aangegeven in de raadsbrief van het realisatiebesluit t.b.v. de parkeergarage.*

Opmerking: insprekers stellen voor vanwege het straatbeeld, uitzicht en daglichttoetreding om de maximale bouwhoogte aan de Gedempte Keizersgracht te verlagen en een kap verplicht te stellen.
Reactie: *De maximale bouwhoogte aan de Gedempte Keizersgracht is 13 meter. Voor het gedeelte tussen de Nieuwe Oosterstraat en het Nieuwstraatje is dat vergelijkbaar met het huidige woonblok. Voor het gedeelte tussen het Nieuwstraatje en de Ritsumastraat staat hier het Hege Hûs met een bouwhoogte van 18 meter op 11,5 meter uit de gevellijn van de Gedempte*

Keizersgracht 13-17. Ter plaatse van de percelen 9 en 11 stond de tijdelijke bebouwing. Het ontwerp-plan gaat uit van een bouwhoogte van 13 meter op een afstand van ca 10,5 meter uit de gevellijn van de Gedempte Keizergracht oostzijde. Dit komt dus grotendeels overeen met de huidige situatie. Overigens is het voorgestelde straatprofiel qua verhouding, straatbreedte en hoogte bouwwanden niet afwijkend van veel straten in de binnenstad. Wij zien daarom geen aanleiding om de bouwhoogte te verlagen of om kappen voor te schrijven voor dit straatdeel.

Opmerking: insprekers verzoeken om meer informatie over de verkeerscirculatie als het Nieuwstraatje wordt afgesloten voor autoverkeer. Blijven panden aan de Gedempte Keizersgracht nog goed bereikbaar?

Reactie: Ja deze panden blijven bereikbaar. De inrichting van de straten rond de parkeergarage zal nog worden uitgewerkt en daarbij zal dit aspect worden meegenomen.

Opmerking: inspreker spreekt zijn zorg uit over de verkeersveiligheid. Bevoorradersverkeer t.b.v. Postplaza en KPN zal conflicteren met in- en uitrijdend verkeer van de garage. Vrachtverkeer moet deels achteruit rijden. Dit leidt tot opstoppen en gevaarlijke situaties.

Reactie: Afgezien van een piekbelasting aan het begin en einde van de werkdag verschilt de situatie niet wezenlijk van de huidige situatie waarbij ook deze verkeersbewegingen plaatsvinden. Zoals hierboven staat aangegeven, zal de straatinrichting nog nader worden uitgewerkt. Daarbij zal ook de meer gedetailleerde uitwerking van de verschillende verkeersbewegingen plaatsvinden. Wij zijn van oordeel dat deze verkeersbewegingen ook in de nieuwe situatie op een aanvaardbare wijze kunnen worden opgelost. Overigens wordt de straatinrichting niet geregeld via het bestemmingsplan.

Opmerking: inspreker verzoekt om een nadere onderbouwing van de geschatte 1000 autobewegingen per etmaal en verzoekt ook om tellingen na de realisatie van de garage.

Reactie: afgezien van de nieuwe woningen en de parkeergarage wordt slechts een beperkt aantal woningen, ca 40, door de wegen rond de parkeergarage ontsloten. Er is geen sprake van doorgaand verkeer. Uitgaande van gemiddeld 3 verkeersbewegingen per parkeerplaats in de garage betekent dit 750 verkeersbewegingen t.g.v. de parkeergarage bij volledige bezetting. In het plangebied worden ca 35 woningen gerealiseerd en dat betekent ook ca 105 verkeersbewegingen. Indien voor de bestaande woningen dezelfde factor 3 wordt aangehouden betekent dit $750 + 105 + 120 = 975$ verkeersbewegingen. Op grond van de Wet geluidhinder is bij wegen met een klinkerwegdek in een 30 km zone met een verkeersintensiteit van 1150 mvt/etmaal of meer nader onderzoek nodig. Dit is niet aan de orde: er is nog een ruime marge van 175 verkeersbewegingen t.b.v. bezoekers en laad- en losverkeer.

In de binnenstad vinden met enige regelmaat verkeersstellingen plaats op diverse locaties. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen ook na de ingebruikname van de parkeergarage en de woningen de verkeersbewegingen geteld worden.

Zienswijze 4:

Bij brief van 5 september 2011, registratienr. 16247, is een reactie ontvangen van de eigenaar van het percelen Oosterkade 122-123/Gedempte

Keizergracht 31 en Oosterkade 125-125a/Gedempte Keizersgracht 35, mede namens andere eigenaren.

Opmerking: inspreker is teleurgesteld dat hij nog geen reactie heeft ontvangen op brief en mailbericht die is toegezonden aan de gemeente n.a.v. de informatiebijeenkomst op 18 april 2011.

Reactie: Inspreker heeft hierin gelijk. Per abuis is er nog niet op zijn brief gereageerd. In de brief worden met name vragen gesteld over uitvoeringsaspecten van het project. Door de projectleider is inmiddels contact opgenomen met de inspreker. Veel van de vragen zijn ook bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen aan bod gekomen.

Opmerking: Inspreker is van mening dat de bouw van de parkeergarage niet past bij bebouwingscriteria zoals die in de toelichting van pagina 28 en 30 van het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad d.d. 11 april 2011 zijn aangegeven.

Reactie: In de eerste plaats dienen zienswijzen gericht te zijn op de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan Leeuwarden-parkeergarage Nieuwe Oosterstraat en niet op het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de gehele binnenstad. De ruimtelijke regelingen waaraan inspreker refereert, gelden met name voor het behoud van bestaande sterk geparcelleerde gevelwanden. Hiervan is in het plangebied geen sprake en dit onderdeel van de toelichting is hier dan ook niet van toepassing. Overigens zal de beoogde nieuwbouw door de gehanteerde rooilijnen en grotendeels grondgebonden bebouwing veel meer aansluiten bij de bebouwing van de binnenstad dan de huidige bebouwing.

Opmerking: In bijlage 3 van het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad zijn de af te breken panden aan de Nieuwe Oosterstraat aangeduid als structuurbepalend. Inspreker is van mening dat dit niet in onderhavig bestemmingsplan is terug te vinden.

Reactie: voor deze panden is in het ontwerp-bestemmingsplan een verplichte gevelelijn vastgelegd waardoor de structuur van het bouwblok behouden blijft. Dit is de kenmerkende waarde van dit deel van de binnenstad zoals dat ook wordt aangegeven in paragraaf 2.3 van de toelichting.

Opmerking: Inspreker is van mening dat de nieuwbouw van Elkien kapitaalvernietiging is en een aanslag op het milieu.

Reactie: wij hebben kennis genomen van deze opmerking. Wij zijn echter van mening dat het plan financieel uitvoerbaar en verantwoord is en een belangrijke impuls is voor de binnenstad.

Opmerking: Inspreker is van mening dat een parkeergarage die overdag exclusief dient voor ambtenaren van de Provincie niet strookt met het beleid dat overheden openbaar vervoer willen stimuleren:

Reactie: de Provincie voert een actief beleid ten aanzien van het gebruik van fiets en openbaar vervoer. In verhouding tot het aantal arbeidsplaatsen, aantal verwachte bezoekers en aanwezige dienstauto's is het aantal parkeerplaatsen zeker niet hoog. Wij willen echter ook voor het relatief geringe autogebruik voorkomen dat de omgeving met parkeeroverlast wordt geconfronteerd.

Opmerking: Inspreker stelt dat winkeliers in de Nieuwe Oosterstraat na de bouw van het Provinciehuis voor de tweede maal schade ondervinden vanwege

verminderde bereikbaarheid. Inspreker stelt dat de omzet van de jaren voorafgaand aan de bouw van de parkeergarage niet representatief zijn voor schade omdat er toen al invloed van de bouw van het Provinciehuis gold.
Reactie: zoals bij een eerdere reactie is aangegeven, worden eventuele verzoeken tot nadeelcompensatie beoordeeld door een onafhankelijke commissie.

Opmerking: samengevat stelt inspreker dat het plan strijdig is met het bestaand bestemmingsplan, met het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad, met het criterium 'handhaven bebouwingsstructuur', kapitaalvernietiging is door sloop, een aanslag is op het milieu en dat de eventuele omzet- en winstschade t.g.v. het pand niet goed geregeld is.

Reactie: in de voorafgaande reacties zijn wij ingegaan op de verschillende opmerkingen die worden gemaakt.

Zienswijze 5:

Bij brief van 6 september 2011, registratienr. 16337, is een brief ontvangen van de eigenaar van het voormalig Kantongerecht aan de Oosterkade 72

Opmerking: inspreker maakt bezwaar tegen de naar zijn mening enorme toename van verkeersbewegingen langs en om zijn pand t.g.v. de parkeergarage. Hij geeft daarbij aan dat het een rijksmonument betreft.

Reactie: Inspreker heeft gelijk als hij stelt dat het aantal verkeersbewegingen rond zijn pand op piekmomenten aanzienlijk toeneemt t.o.v. de huidige situatie. Anderzijds is de gemiddelde verkeersbelasting in absolute zin vergelijkbaar met veel andere straten in de binnenstad.

Opmerking: inspreker stelt dat zijn pand scheef staat en dat er regelmatig trillingen in het pand waarneembaar zijn t.g.v. autoverkeer. Toename daarvan is zeer ongewenst. Inspreker stelt dat er een forse toename plaatsvindt van geluidsoverlast en trillingen vanwege de driezijdige belasting door verkeer en heeft derhalve bezwaar vanwege de toename van het verkeer.

Reactie: Voorafgaand aan de werkzaamheden zal de bouwkundige staat van de panden worden opgenomen en daarbij zal ook aandacht worden besteed aan de specifieke aandachtspunten van het pand van inspreker. De toename van het verkeer wordt niet ontkend. Er worden echter geen wettelijke normen ten aanzien van geluidsoverlast of trillingen overschreden.