

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing van het plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie (stedenbouwkundig(e) plan/structuur	7
2.3 Ruimtelijke structuur	8
2.4 Functionele structuur	9
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Geluidhinder	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodem	16
4.5 Milieuzonering	16
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Waterparagraaf	17
4.8 Ecologie	19
4.9 Archeologie	19
4.10 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	21
4.11 Cultuurhistorie	21
4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	25
5.1 Toelichting op het juridische systeem	25
5.2 Regels	25
5.3 Toelichting op de bestemmingen	26
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Grondexploitatie / economische uitvoerbaarheid	27
HOOFDSTUK 7 RAADSVASTSTELLING	29
BIJLAGEN	
1. Bodem	
2. Brief brandweer	
3. Wateradvies	
4. Ecologie	
5. Ladder voor duurzame verstedelijking	
6. Raadsbrief en -besluit	
7. Publicatietekst	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Pathé Theatres B.V. heeft plannen voor een bioscoop op het Harmonieplein. Dit plan is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Binnenstad, aangezien een bioscoop qua bebouwingsmogelijkheden en functionaliteit ter plekke niet toegestaan zijn.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een bioscoop op het Harmonieplein, tussen het Gerechtshof en de schouwburg De Harmonie in Leeuwarden. Het Ruiterskwartier en omgeving is een belangrijk uitgaansgebied in Leeuwarden. Er zijn meerdere uitgaansgelegenheden, zoals de Schouwburg, het nieuwe Fries Museum en Filmhuis Slieke, een ondergrondse parkeergarage en de (nacht) horeca aan de noordkant van het Ruiterskwartier. In oktober 2015 is het gebied uitgebreid met het multifunctionele poppodium tegenover de schouwburg.

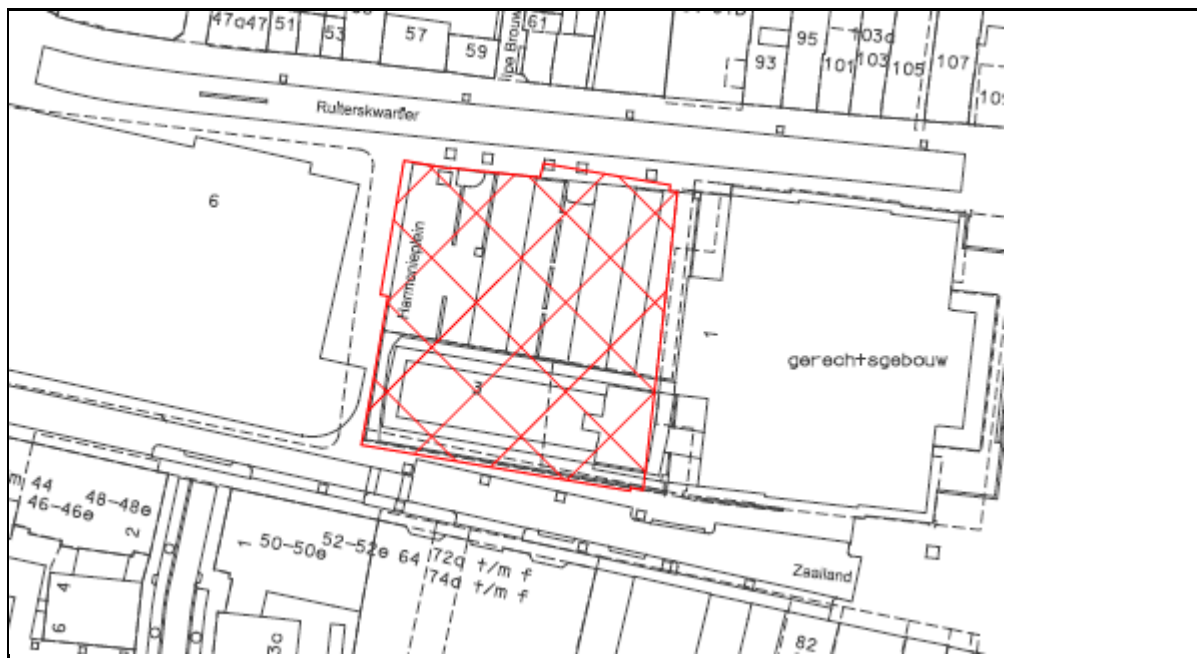
Pathé is voornemens een nieuwe bioscoop te realiseren op het Harmonieplein. Een bioscoop betekent in functionele zin een vergroting van het recreatieve aanbod in de binnenstad en een versterking van het Ruiterskwartier als uitgaansgebied. Vanwege de nabijheid van de vernieuwde en vergrote parkeergarage Zaailand is de locatie ook aantrekkelijk voor bezoekers van buiten de stad. De voorgestelde bioscoop voorziet in 7 zalen en beschikt over ca. 1.000 tot 1.200 stoelen. De maximale bouwhoogte bedraagt 23 m. In het plan is een fietsenstalling voor ca. 190 fietsen opgenomen.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

Het bestemmingsplan is conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet en voldoet aan de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding zijn volgens de verplichte standaard opgezet. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De locatie voor de nieuwe bioscoop is voorzien op het Harmonieplein, alsmede op de aangrenzende kavel waar nu nog de 20-eeuwse uitbreiding van het gerechtsgebouw staat. Het Harmonieplein ligt in het zuidelijk deel van de binnenstad. Het is een open plek tussen het Paleis van Justitie en de stadsschouwburg De Harmonie.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: beschrijft de (bouw)plannen zoals deze voorliggen.
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie;
- Hoofdstuk 5: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 6: geeft inzicht in de uitvoerbaarheid, zowel maatschappelijk als economisch;
- Hoofdstuk 7: omvat tenslotte een samenvatting van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie waarin dit bestemmingsplan voorziet bevindt zich in de huidige situatie aan de zuidzijde een na-oorlogse kantoorvleugel van het gerechtsgebouw. De open ruimte is in gebruik als parkeerplaats. Voor dit gebied is inmiddels een stedenbouwkundig plan (inclusief welstandsrichtlijnen) vastgesteld. Het bestemmingsplan legt één en ander juridisch vast.

2.2 Toekomstige situatie (stedenbouwkundig(e) plan/structuur

Binnen het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het realiseren van een bioscoop. De voorgestelde bioscoop biedt ruimte voor 7 zalen en heeft een grondoppervlak van ongeveer 2000 m². De maximale hoogte is 23 m. In het plan is een fietsenstalling voor ca. 190 fietsen opgenomen.

Voorafgaand aan de procedure van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad voor de bouw van de bioscoop op 5 oktober 2015 het randvoorwaardendocument 'Harmonieplein, inpassing Pathé bioscoop, stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen van mei 2015, vastgesteld. Deze randvoorwaarden en richtlijnen hebben in het kader van de inspraakprocedure 6 weken ter visie gelegen en tijdens deze termijn is een inloopbijeenkomst geweest. Binnen de tervisietermijn zijn tegen deze randvoorwaarden en richtlijnen geen inspraakreacties ingediend. De gemeenteraad heeft de randvoorwaarden en richtlijnen ongewijzigd vastgesteld.

In deze randvoorwaarden is o.a. vastgelegd, dat het belangrijk is dat het gebouw zich als individueel gebouw aan het Ruiterskwartier moet manifesteren. De noordwand van het Ruiterskwartier is een doorgaande gevelwand die gevormd wordt door aan elkaar geschakelde gevels. De zuidwand van het Ruiterskwartier zal zich moeten tonen als een reeks van drie individuele gebouwen. Aan de Zaailandzijde voegt het gebouw zich wel meer in de gevelwand, vergelijkbaar met de schouwburg. Verder ontstaan er door de nieuwbouw twee nieuwe stegen. De ruimte tussen gerechtsgebouw en de bioscoop heeft potentie als steeg omdat de westgevel van het gerechtsgebouw een volwaardige gevel is. De oostzijde van de bioscoop dient zoveel mogelijk bij te dragen aan de verblijfskwaliteit van de steeg, door middel van gevelopeningen. Ook zal deze steeg als route kunnen gaan functioneren van de Prins Hendrikstraat naar het Ruiterskwartier.

De bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan Harmonieplein worden geboden, zijn identiek aan de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de leesbaarheid van de stad is het belangrijk dat de bioscoop zich als individueel gebouw in de reeks van losse gebouwen in de voormalige stadsgrachtzone manifesteert. Op die manier toont de zuidwand van het Ruiterskwartier zich als een reeks van drie individuele gebouwen. Aan de Zaailandzijde voegt het gebouw zich iets meer in de gevelwand, aansluitend op de zuidgevel van De Harmonie.

Door dit uitgangspunt ontstaan twee stegen, ten westen en ten oosten van de bioscoop. De oostelijke steeg heeft meer potentie als route dan de westelijke steeg. De eerstgenoemde steeg is breed en heeft met de westgevel van het gerechtsgebouw een aantrekkelijke wand. Ook is de ligging gunstig om als route te kunnen gaan functioneren van de Prins Hendrikstraat naar het Ruiterskwartier. De minimale breedte van de steeg bedraagt ter plaatse van de uitbouw 4 meter. De zijgevel van de bioscoop dient bij te dragen aan een goede verblijfskwaliteit van deze route. De steeg aan de westzijde valt samen met het laaddok van De Harmonie en heeft minder potentie als aantrekkelijke steeg. Aan deze zijde gaat het vooral om een ruimtelijke cesuur en onderbreking van de gevel. Als route heeft deze steeg een utilitair karakter.

Gevels

Het is van belang hoe het gebouw aan de straat staat en wat het bijdraagt aan het straatbeeld. Hierna wordt per gevelzijde aangegeven wat de intenties en de randvoorwaarden zijn.

Gevel Ruiterskwartier

De entree van de bioscoop is aan het Ruiterskwartier. De entree is op enige afstand van het gerechtsgebouw gesitueerd om onderlinge hinder te vermijden. De begane grond heeft een grote hoogte en bij voorkeur is de gevel over een grote hoogte transparant. Ook de verkeersruimte en/of foyers op de verdiepingen zijn zo veel mogelijk transparant en geven zicht naar buiten en naar binnen.

Het entreegedeelte van de bioscoop is zodanig georganiseerd dat de activiteit binnen goed zichtbaar is voor passanten. Dat betekent ook dat de transparante gevel tijdens de exploitatie van het gebouw transparant blijft en dat de ruimte voor reclame uitingen (posters en aankondigingen) vooraf gedefinieerd moet worden.

Het gebouw zal vooral in de lengterichting van het Ruiterskwartier ervaren worden, hetzij vanuit het oosten (komende vanaf het Wilhelmina-plein) of het westen (komende vanaf het Mata Hariplein). De gevel is geen volledig vlakke gevel, maar heeft voldoende plasticiteit om ook in het langsperspectief markant in het straatbeeld aanwezig te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de begane grond terug te leggen en/of gebouwdelen naar voren te laten springen. Van belang is dat de entree van De Harmonie (de rode uitbouw) vanuit het oosten goed zichtbaar blijft. De hoek van het gerechtsgebouw blijft vanuit het westen ook voldoende zichtbaar. De noordoosthoek van de bioscoop ligt daarom op de begane grond terug ten opzicht van de zijgevel van het gerechtsgebouw.

Gevel oostelijke steeg

De gevel aan de nieuw ontstane steeg is op de begane grond zo transparant mogelijk. In de steeg is over zo groot mogelijke lengte zicht mogelijk in gemeenschappelijke verkeersruimten en foyer van het gebouw. De zuidoosthoek van het gebouw is belangrijk, dit vormt een uitnodigende inleiding op de steeg. Op die wijze kan de steeg een secundaire looproute zijn vanaf de Prins Hendrikstraat naar de bioscoop en het Ruiterskwartier. De begane grond kan terug liggen om plaatselijk de steeg te verbreden.

Westgevel

De westgevel heeft een meer utilitair karakter. Hier is transparantie ondergeschikt. Enige plasticiteit is wenselijk.

Gevel Zaailand

De hoogte van het gebouw manifesteert zich nadrukkelijk aan het Zaailand. Deze straat is smaller dan het Ruiterskwartier. De hoogte en het beeld van de gevel is vergelijkbaar met die van De Harmonie, een dicht en meer utilitair karakter. De gevel van de bioscoop is aan de Zaailandzijde uit functioneel oogpunt grotendeels dicht. Het is wel van groot belang dat in deze gevel ook openingen zijn als geleding van de gevel en ook om zicht te geven op de functies van het gebouw, zoals trappen e.d.

Daklandschap

In het stadssilhouet kunnen de hoge gebouwen een prominente rol spelen. Vanaf bijvoorbeeld de Oldehove en recentelijk vanaf de trappen in het Fries Museum springt de locatie in het oog. Op dit moment is de toneeltoren van De Harmonie het hoogste element. Het gerechtsgebouw is het beeldbepalende gebouw aan de westzijde van het vernieuwde Wilhelminaplein. De afstand van de toneeltoren van De Harmonie tot het lagere gerechtsgebouw is groot genoeg en is niet direct zichtbaar vanaf het plein. De bioscoop staat echter dicht op het gerechtsgebouw. De hoge elementen van de bioscoop mogen slechts beperkt zichtbaar zijn en het beeld van het gerechtsgebouw vanaf het plein niet verstoren. Tegelijkertijd dient het dak ook zorgvuldig ontworpen te worden met aandacht voor de installaties en de inpassing daarvan.

2.3.2 Welstandsrichtlijnen

De uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft plaatsgevonden in de welstandsrichtlijnen. Deze richtlijnen zijn vastgesteld op 5 oktober 2015. Betreffende welstandsrichtlijnen zijn het toetsingskader voor het toekomstige bouwplan.

2.4 Functionele structuur

Het winkelapparaat in algemene zin en de winkelcentra in de steden specifiek, staan in geheel Nederland onder grote druk. Door de economische crisis zijn bestedingen van consumenten teruggelopen. Dit is een conjunctureel probleem dat bij een groei van de economie waarschijnlijk weer deels zal verdwijnen. Een veel grotere invloed op het winkelapparaat wordt veroorzaakt door de opkomst van het internet-winkelen. Dit is een structurele verandering die de komende jaren naar verwachting alleen verder zal toenemen. De effecten van de terugloop van consumentenbestedingen in winkels zijn zichtbaar in het straatbeeld in de vorm van leegstaande winkelpanden. Er zijn in de laatste jaren veel

winkelbedrijven gestopt of failliet gegaan. Dit geldt ook voor Leeuwarden. Leegstand in de monumentale binnenstad geeft een negatief beeld en kan op langere termijn leiden tot verloedering. Verder staan ook de winkelhuren sterk onder druk en deze zijn gedurende de laatste jaren sterk verlaagd. Dit kan op langere termijn afbreuk doen aan de kwaliteit van winkelpanden.

Om de terugloop van het winkelapparaat in binnensteden te compenseren is het van belang dat zich andere functies in de binnenstad vestigen. Functies als horeca, cultuur, leisure, entertainment, werken en wonen kunnen door het aantrekken van nieuwe bezoekersstromen het totale bezoek aan de binnensteden op peil houden of verbeteren. Dat is goed voor de vitaliteit van binnensteden en ook goed voor bestaande functies (winkels, horeca, parkeergarages) in binnensteden.

Met het oog hierop is de vestiging van een nieuwe Pathé-bioscoop van groot belang voor de Leeuwarder binnenstad, aangezien deze bioscoop extra bezoekers zal opleveren voor de binnenstad.

Concurrentiepositie van binnenstad Leeuwarden t.o.v. omliggende steden

De aantrekkelijkheid van een binnenstad is bepalend voor keuzes die consumenten maken om een binnenstad te bezoeken. De aantrekkelijkheid kan worden beïnvloed door het gemeentelijke beleid.

Leeuwarden beschikt over een sfeervolle historische binnenstad, met een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Ook beschikt Leeuwarden met o.a. het Fries Museum, Stadsschouwburg De Harmonie en het Filmhuis Slieker over aantrekkelijke cultuurvoorzieningen.

De binnenstad van Leeuwarden herbergt een belangrijk regionaal winkelcentrum. Op het gebied van winkels, horeca en leisure vindt schaalvergroting en professionalisering plaats. De steeds kritischere consument kiest voor sterke formules en laat 'gemiddelde' bedrijven links liggen. De vestiging van nieuwe grote formules op het gebied van winkels, horeca en leisure is voor de leefbaarheid van binnensteden van groot belang.

Het totale pakket aan functies en voorzieningen moet consumenten doen besluiten om vaker terug te keren naar het stadscentrum. Vanwege de concurrentiepositie van Leeuwarden ten opzichte van overige steden, is het belangrijk om de meest diverse en aantrekkelijke binnenstad te hebben en houden. Een nieuwe Pathé-bioscoop kan hier direct en indirect een belangrijke bijdrage aan leveren.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven. Uitgangspunten ten aanzien van de omgevingsaspecten komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

De geplande nieuwbouw is besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De rijksdienst kan zich goed vinden in de stedenbouwkundige opzet waarbij het gebouw zich als individueel object manifesteert. Ook de randvoorwaarden ter beperking van de invloed op en de zichtbaarheid van het gerechtshof zijn door de RCE goed ontvangen. De rijksdienst ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”

Het geldende ruimtelijk beleid van de provincie is opgenomen in het op 13 december 2006 vastgestelde Streekplan Fryslân 2007. Dit streekplan bevat de provinciale kaders waar binnen ruimtelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Leeuwarden wordt in het streekplan aangemerkt als één van de zes stedelijke centra van Fryslân. De provincie kiest voor een versterking van de positie van Leeuwarden als Leeuwarden hoofdstad van de provincie, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid. De stedelijke centra dienen aantrekkelijk te zijn voor alle groepen van de samenleving, niet alleen om er te werken maar ook om er te wonen.

Naast ruimte voor wonen dient in de stedelijke centra voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor onder meer bedrijvigheid, dienstverlening, culturele, commerciële en openbare voorzieningen, gezondheidszorg en onderwijs. Voor de invulling van wonen en overige functies wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied dient ruimtelijke kwaliteit toegevoegd te worden en nieuwe functies mogen met elkaar combineren, zodat efficiënt ruimtegebruik wordt bevorderd.

Dit bestemmingsplan, waarin de bouw van een bioscoop wordt voorzien, past goed binnen het streekplan.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het 'bestaand stedelijk gebied'. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

Dit bestemmingsplan, met daarin opgenomen de beoogde bioscoop, is derhalve in overeenstemming met de kaders van de Verordening Romte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Groencompensatie

Als gevolg van de nieuwbouw zal een aantal bomen op het parkeerterrein gekapt moeten worden. Conform het gemeentelijk beleid zal deze kap worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen elders in de binnenstad.

Parkeren

De bioscoop aan het Harmonieplein is gunstig gesitueerd in de binnenstad, nabij de parkeergarages Nieuw Zaailand en Oldehoofsterkerkhof. Het verwijderen van de

parkeerplaatsen op het Harmonieplein is in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid ter verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte en het veraangename van het verblijfsklimaat in de binnenstad.

De regel is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat bij de bouw op bestaande parkeerterreinen deze parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd. Het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein speelt bij wonen en werken. In dit geval gaat het om een functie die voor 95-100% uit bezoekers bestaat. In het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan is opgenomen dat bezoekers dan kunnen parkeren in de parkeergarages (net als bezoekers van de Harmonie, Tivoli en Cinema, maar uiteraard ook VenD, Hema etc.). In het gemeentelijke parkeerbeleid is rekening gehouden met het vervallen van het parkeerterreintje naast de Harmonie. Pathé hoeft deze plaatsen dan ook niet te compenseren. In de directe omgeving is zowel op straat als in de parkeergarages Zaailand en Oldehove voldoende ruimte om het verlies aan parkeerplaatsen op te kunnen vangen. Kortom Pathé hoeft het parkeren niet op eigen terrein op te lossen.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor een bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) 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.

Een bioscoop is geen geluidgevoelig object. Verkeerslawaai en industrielawaai zijn voor dit plan niet van toepassing. Het produceren van geluid wordt geregeld via de Wet milieubeheer. Geluid is dan ook geen beperkende factor voor dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De bioscoop heeft zelf geen parkeergelegenheid. De luchtkwaliteit wordt op de locatie van de bioscoop niet slechter. Dit kan beschouwd worden als NIBM (Niet In Betekenende Mate). Bezoekers die per auto komen moeten gebruik maken van de parkeergarages in het centrum of nabij het centrum. Deze inrichtingen zijn hierop berekend en de luchtkwaliteit is voor deze inrichtingen akkoord bevonden. Dit bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

In het kader van een ontwikkeling of een herziening van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke gevolgen eventuele bodemverontreinigingen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bodemkwaliteit kan namelijk een beperkende factor zijn voor de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

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.

Tanks

Op de aangegeven locatie zijn geen gegevens bekend over ondergrondse tanks. De huisbrandolietank (30.000 l) behorende bij het Paleis van Justitie is niet meer aanwezig. Deze tank is gesaneerd in november 1998. Daarbij is geen bodemverontreiniging aangetroffen en de tanks is afgevoerd naar een erkende verwerker.

Bodemonderzoek

Op het terrein zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd: een historisch onderzoek op basis van archieven in 1996 en veldonderzoeken in 2002. Onlangs is het 'Verkenkend en Actualiserend Bodemonderzoek Harmonieplein te Leeuwarden' documentcode: 14F272.RO1 opgesteld (zie **bijlage 1**). Blijkens dit rapport zijn er geen beletselen voor de bouw. Van noemenswaardige verontreiniging is geen sprake en sanering is niet nodig. Grondverzet is mogelijk, maar dan moet op voorhand de af te voeren grond onderzocht worden door middel van een partijkeuring.

De bodemgesteldheid is dan ook geen beletsel voor dit bestemmingsplan waarin de bouw van een bioscoop mogelijk wordt gemaakt.

4.5 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6.

In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven waarvan de bedrijfsvoering in het gedrang komt als gevolg van de realisatie van de bioscoop. Ook is de aanwezigheid van 'kwetsbare' functies, zoals woningen, in het gebied milieutechnisch niet bezwaarlijk.

Vanuit milieuzonering zijn er dan ook geen beperkingen ten aanzien van dit bestemmingsplan.

4.6 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, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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

Het plangebied ligt buiten alle veiligheidszones zoals opgenomen in de Risicokaart, waardoor externe veiligheid geen beletsel vormt voor dit bestemmingsplan.

Brandweer Fryslân ziet in het kader van Externe Veiligheid geen aanleiding tot het maken op- of aanmerkingen. Wel heeft brandweer Fryslân een aantal adviezen verstrekt in verband met de basisbrandweezorg. Deze adviezen worden betrokken bij de nadere planuitwerking (zie **bijlage 2**).

4.7 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst", die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is "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". Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema's waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Gemeentelijk beleid

Als maatregel om het waterbeheer in Leeuwarden te verbeteren, hebben de gemeente Leeuwarden, de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân (en de toenmalige waterschappen Marne-Middelsee, Lauwerswâlden en De Waadkant), de nota "De Blauwe Diamant" (februari 2000) opgesteld. De doelen van het plan zijn:

- dat water als verbindend element bij ruimtelijke, stedelijke en economische ontwikkelingen beter wordt benut;
- dat door de verdere ontwikkeling van duurzaam en integraal waterbeheer bijgedragen wordt aan een goede waterkwaliteit en de diverse functies van het water worden geoptimaliseerd;
- dat door samenwerking tot een samenhangende en vernieuwende wateraanpak voor het gemeentelijk gebied kan worden gekomen, waarmee het thema water ook onder de aandacht van externe partijen kan worden gebracht.

Wateraspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de volgende waterhuishoudkundige aspecten:

- waterkwantiteit: compensatie toename verhard oppervlak;
- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater (gescheiden rioolstelsel).

Uitkomst watertoets

Het initiatief is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân (zie **bijlage 3**). In reactie hierop heeft het Wetterskip aangegeven dat het plan beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Als gevolg hiervan is de korte procedure gevolgd. Aangezien het terrein op dit moment ook volledig verhard en bebouwd is, is er geen compensatie vereist.

Zoals hiervoor aangegeven heeft het voorgenomen bouwinitiatief, dat door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen, waardoor de korte procedure is gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

Geadviseerd wordt:

- regenwater langzaam weg te laten lopen;
- schone bouwmaterialen te gebruiken;
- vloeren minimaal een meter boven het grondwater te realiseren.

Bij uitvoering van het bouwplan waarin dit bestemmingsplan voorziet zullen de voorgaande punten van het Wetterskip worden meegenomen. Het aspect water vormt dan ook geen beletsel voor dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

In verband met de sloop en nieuwbouw is door Altenberg & Wijmenga uit Veenwouden een tweetal ecologisch onderzoeksrapporten opgesteld, nl. NWKA2014#38 van 26 november 2014 en NWKA2015#23 van 22 juni 2015 (zie **bijlage 4**). Blijkens deze adviezen veroorzaken de sloop en nieuwbouw/herinrichting van het gebied geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming met betrekking tot natuurwaarden (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige vormen van gebiedsbescherming). De plannen veroorzaken ook geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten, mits broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten niet worden verstoord. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in acht name met het vorenstaande randvoorwaarden.

Het aspect ecologie staat dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.9 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 het stellen van specifieke voorwaarden middels een omgevingsvergunning voor aanleg- en bouwactiviteiten.

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Met een eigen archeologisch beleidsplan kiest de gemeente ervoor de eigen keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Er wordt duidelijk naar voren gebracht hoe en waarom de gemeente Leeuwarden zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. Dit beleid is afgestemd met de provincie, maar geeft een eigen invulling aan de manier waarop Leeuwarden omgaat met archeologie. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

- archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen;
- ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarden.

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



Figuur 2: Het plangebied geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische waardekaart.

Legenda:

rood en paars = bebouwing;

lichtbruin = middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Archeologische Waardekaart Leeuwarden

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (op grond van het geldende bestemmingsplan Leeuwarden - Binnenstad geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'). 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.

Schetsontwerp nieuwe bebouwing

Op het terrein bevindt zich op dit moment reeds een kelder. In de nieuwe situatie wordt voorzien in een kelder die 250 m² groter is. Voor de rest van het terrein is het niet noodzakelijk om dieper te graven, anders dan de kruipruimte en de funderingsbalken. Dit heeft archeologisch geen gevolgen aangezien het een parkeerterrein betreft waaronder 0,50 meter aan zandfundering. Aangezien de ondergrens voor het vereisen van archeologisch onderzoek op een terrein met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde op 500 m² ligt, hoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Zodra de definitieve aanvraag omgevingsvergunning is ingediend zal nogmaals de toets aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' plaatsvinden.

Het aspect archeologie staat dan ook niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In april 2011 is de m.e.r.-regelgeving gewijzigd. Dit om de m.e.r.-regelgeving beter aan te laten sluiten op de Europese regelgeving en daarnaast in een poging een en ander te vereenvoudigen. De wijziging heeft twee belangrijke consequenties:

- een aantal activiteiten is van de zogenaamde C- naar de D-lijst verhuisd of zelfs uit het besluit m.e.r. geschrapt. Dit gaat leiden tot minder m.e.r.-procedures;
- de drempelwaarde op de D-lijst is indicatief geworden. Dit leidt er toe dat voor alle activiteiten die in het besluit m.e.r. worden genoemd moet worden nagegaan of er verplichtingen ten aanzien van m.e.r. gelden, ook als de activiteit kleiner is dan de drempelwaarde aangegeven in de D-lijst.

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. De bouw van een bioscoop valt onder D 11 van het Besluit m.e.r. en op basis hiervan is er geen m.e.r.-beoordeling vereist. Op grond van artikel 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzakelijk zijn. De "vormvrije m.e.r.-beoordeling" is procedureel vormvrij. Inhoudelijk moet worden getoetst aan de zogenaamde bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling.

Het vestigen van een bioscoop valt onder D11 van het Besluit m.e.r. Bij D11 is echter het aantal bezoekers geen drempelwaarde en op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

4.11 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Bovendien staat in de Verordening Romte van de Provinsje Fryslân dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren (zoals aangegeven op de van die verordening deel uitmakende cultuurhistorische kaarten).

Het plan ligt in een gebied dat bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is bestempeld als zone C: 'gebieden van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing.' De 'slurf' van Justitie aan het

Zaailand, tussen het Paleis van Justitie en de Harmonie, is aangegeven met een zigzagpatroon wat betekent dat het historisch beloop hier niet aanwezig is. Deze 'slurf' is inderdaad een latere toevoeging.

In het midden van de 19e eeuw is de Oude Heerengracht gedempt. Deze gracht was een restant van de middeleeuwse stadsgracht die na de uitbreiding van de omwalling in de 17e eeuw binnen de stadswal kwam te liggen. Door de demping ontstond een open ruimte waarop het Paleis van Justitie en de sociëteit 'De Harmonie' werden gebouwd. Het Paleis van Justitie staat er nog, (ongeveer) op de plaats van de sociëteit is het huidige theater 'De Harmonie' gebouwd.

Het Harmonieplein leent zich goed voor invulling met één (fors) volume. Dat de architectonisch oninteressante 'slurf' hiervoor moet wijken, kan alleen maar winst opleveren. Sterker nog: het voorgestelde plan heeft de potentie om de kwaliteit van deze locatie te versterken.

Cultuurhistorisch gelden de volgende aandachtspunten:

- historisch gezien is dit een open ruimte met enkele forse gebouwen geweest. Ook op andere plaatsen waar door de ontmanteling van de stadswallen ineens ruimte vrijkwam, zijn in het algemeen forse vrijstaande panden gebouwd. Vanuit dit oogpunt zou het nieuwe gebouw zo gerealiseerd moet worden dat het niet een doorlopende straatwand vormt met de naastliggende gebouwen, maar de indruk van een 'los' gebouw geeft. Dit doet recht aan het feit dat het Ruiterskwartier nooit een 'straat' is geweest;
- het Paleis van Justitie is een belangrijk monument en van grote betekenis voor de stad. Bij de plaatsing van de nieuwbouw mag het Paleis niet worden 'weggedrukt'. Ook de hoogte van de nieuwbouw aan de zijde van het Paleis (oostzijde) dient beperkt te blijven tot de hoogte van het Paleis;
- de blinde gevel aan het Zaailand (achterzijde) dient eigen architectonische kwaliteit te hebben in verband met de tegenoverliggende appartementen die hier op uitzien. Achtergevel-uitstraling dient voorkomen te worden, een min of meer alzijdig gebouw verdient de voorkeur.

Voorgaande aandachtspunten zijn goed ondervangen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen. Cultuurhistorie vormt dan ook geen beletsel voor dit bestemmingsplan.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een ruimtelijk plan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Dit betreft de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking".

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;

2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In het kader van dit bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar de Ladder voor duurzame verstedelijking. Samenvattend volgt hierna de volgende conclusie:

- Een bioscoop is een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast.
- De nieuwe multiplexachtige bioscoop voorziet in een (latente) regionale behoefte.
- Het planinitiatief betreft een binnenstedelijke transformatie van een parkeerterrein naar een bioscoop met fietsenstalling.
- Er kan geen gebruik worden gemaakt van een betaand groot pand met een vergelijkbare optimale situering.
- Hoewel een zeker risico bestaat dat de komst van de nieuwe multiplexachtige bioscoop een negatief effect heeft op bestaande bioscopen en tot continuïteitsproblemen kan leiden, is het niet waarschijnlijk dat dit effect duurzaam ontwrichtend is voor de binnenstad. Evenmin ligt het in de lijn van verwachting dat ten gevolge van het falen van het plan duurzame leegstand ontstaat op deze gewilde plek.

Voor het complete rapport verwijzen wij u naar **bijlage 5**.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5.1 Toelichting op het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele 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 bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger "online" informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

5.2 Regels

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

In de *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 de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 5.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan nog *overgangs- en slotregels*. Dit betreft artikelen over het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en de slotregel.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de verbeelding zijn weergegeven, beschreven.

5.3.1 Bestemmingen

Cultuur en ontspanning - Bioscoop

Met deze bestemming wordt de bioscoop mogelijk gemaakt. Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Tevens dienen de regels met betrekking tot de maximale bouwhoogte in acht te worden genomen. Ook is er een regeling opgenomen voor de voorziene overbouwing (onderdoorgang).

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming geldt voor gebieden die het karakter hebben van een verblijfsgebied. Het betreft hier (woon)straten en pleinen, maar ook wegen, straten, stegen en paden. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 3

De gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gebracht. Voor bouwwerken en daaraan gerelateerde werkzaamheden groter dan 500 m² dient vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de archeologische waarden is tevens een omgevingsvergunning vereist voor diverse werkzaamheden op en in de bodem.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is opgenomen aangezien het perceel zich bevindt in een gebied dat op grond van de Monumentenwet is aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Het doel van deze dubbelbestemming is om de essentiële waarden van het Beschermd stadsgezicht te beschermen.

Om de historische kwaliteit te behouden is met name een omgevingsvergunning in deze dubbelbestemming van belang voor het veranderen van de inrichting van de openbare ruimte en de privéruimte buiten voor de monumentale panden.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 januari 2016 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende voornoemde periode twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen leiden echter niet tot aanpassingen. Inhoudelijk verwijzen wij u hiervoor naar de bijlage “Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein”, zoals opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan dan ook vastgesteld op 9 mei 2016.

6.3 Grondexploitatie / economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in artikel 6.2.4. Bro, worden gedekt uit de grondverkoop. De overige kosten worden betaald uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project gefinancierd door de initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 7 RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 januari 2016 ter inzage gelegen. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Betreffende zienswijzen geven echter geen aanleiding tot het maken van van aanpassingen. Het bestemmingsplan is dan ook op 9 mei 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

Tegen het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de raadsstukken met betrekking tot de vaststelling wordt verwezen naar **bijlage 6** van deze toelichting. De publicatietekst van het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen in **bijlage 7**.

