Ruimtelijke onderbouwing
Het bouwen van een woongebouw met 50 appartementen, Sem Dresdenstraat 47 en Richard Holstraat 1

Opdrachtgever:	De Zeeuw Vastgoed BV
Rapportnummer:	RB 40.021
Datum vrijgave:	29 mei 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Planologisch kader 3
1.3 Procedurekeuze 4
1.4 Leeswijzer 5

2 PROJECTBESCHRIJVING 6
2.1 Locatie- en planbeschrijving 6

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Streekplan Fryslân 2007 11
3.2.2 Verordening Romte Fryslân 11
3.3 Gemeentelijk beleid 12
3.3.1 Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden (2016) 12
3.3.2 Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad 12
3.3.3 Welstandsnota gemeente Leeuwarden (2016) 13

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 15
4.1 Archeologie 15
4.2 Bodem 16
4.3 Cultuurhistorie 17
4.4 Ecologie 18
4.4.1 Natuurwaarden in het terrein 19
4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000 20
4.5 Fysieke veiligheid 20
4.6 Geluid (Wet geluidhinder) 22
4.6.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot de appartementen in het woongebouw. 23
4.6.2 Overige bronnen inrichting 23
4.6.3 Conclusie 23
4.7 Bedrijven en milieuzonering 23
4.8 Luchtkwaliteit 25
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren 25
4.10 Watertoets 28
4.11 M.E.R.-beoordeling 29
4.11.1 M.e.r.-aanmeldnotitie 30

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 32
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
5.2 Economische uitvoerbaarheid 32

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft plannen om een bestaand bedrijvencomplex achter Tankstation Argos aan de Valeriusstraat 2 in Leeuwarden te herontwikkelen. Op het hoekperceel Richard Holstraat en Sem Dresdenstraat wordt een gedeelte van bestaande bedrijfsloods en kantoorgebouw gesloopt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor het bouwen van een nieuw woongebouw met 50 appartementen met in de bestaande te revitaliseren garage de bergingen en parkeerplaatsen van de bewoners. Onderstaande verbeelding geeft een indruk van het bestaande complex en het betreffende plangebied.



Figuur 1.1: Een weergave van de feitelijke situatie met op de voorgrond tankstation Van der Belt en in het gele kader het betreffende plangebied.

Het bouwen van het woongebouw en het wonen op deze locatie is in strijd met het geldend bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2).

De plannen zijn besproken met de gemeente Leeuwarden. De gemeente kan medewerking verlenen aan het project met toepassing van een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ en ‘strijdig handelen regels ruimtelijke ordening’. Met toepassing van een omgevingsvergunning (zie paragraaf 1.3) kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgelost door een zogenaamde ‘projectafwijkingsbesluit’. Bij een dergelijke procedure is een ruimtelijke onderbouwing een vereiste.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan “Leeuwarden – tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg”, vastgesteld 13 april 2015. Op het perceel rust een enkelbestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan.



Figuur 1.2: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met in het zwarte kader het betreffende plangebied.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Echter voorziet het project in het bouwen van een woongebouw met 50 appartementen met in de bestaande te revitaliseren garage de bergingen en parkeerplaatsen van de bewoners. Deze mogelijkheid wordt niet geboden in de wijzigingsbevoegdheid.

Om het project te realiseren dient er een planologische procedure te worden doorlopen.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingsbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening.

De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is voorzien van de volgende bijlagen:
- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Watertoets

2 Projectbeschrijving

2.1 Locatie- en planbeschrijving

De nieuwbouw van het woongebouw is gepland ter plekke van het bestaande bedrijfsloods achter tankstation Argos aan de Sem Dresdenstraat 47 en Richard Holstraat 1 in Leeuwarden. Het gedeelte van de bedrijfsloods aan de Richard Holsstraat en het kantoorgebouw aan de Sem Dresdenweg worden hiervoor gesloopt. Onderstaand een verbeelding van te slopen bebouwing.



Figuur 1.2: Een verbeelding van het plangebied en te slopen bebouwing.



Figuur 2.2: Een aanzicht van de bestaande te slopen bedrijfsloods gezien van de Richard Holsstraat.



Figuur 2.3: Een aanzicht van het bestaande te slopen kantoorgebouw aan de Sem Dresdenweg.

Het project voorziet in de bouw van woongebouw met daarin 50 appartementen. Onderstaande bouwtekeningen laten zien hoe het gebouw eruit komt te zien en dat het woongebouw drie bouwlagen heeft en aan zijde van de Sem Dresdenweg vijf bouwlagen.

Voorts heeft de gemeente Leeuwarden als eis dat de ontwikkelde appartementen een minimale Bruto VloerOppervlak (BVO) moeten hebben van >65m2, onderstaande tabel is ter verduidelijking (zie ook rapport Gebouwkaartmetrages De Zeeuw/003GKM productblad 2.7 onderdeel van de WABO indiening 29 mei 2020).

nexus ADVIES

TABEL 2

TYPEN APPARTEMENTEN

Project	:	DE ZEEUW - Sem Dresdenstraat 47
Projectnr	:	P075
Datum	:	29-05-20
		VARIANT WABO - TEL D
Opsteller	:	Bas van der Steen
BIM	:	WABO Ontwerp II
Kenmerk:		P0\Hoofddocumenten\Telling Won-bouw

TYPE	AANTAL	BVO	GO	VVO
A-1	18	76,25	67,09	68,20
A-2	6	77,56	68,28	69,42
A-3	6	79,18	67,28	68,40
B	2	73,61	60,51	61,50
C	2	81,74	73,66	73,71
D-1	2	93,95	82,75	82,75
D-2	6	93,95	82,75	82,75
E-1	4	76,19	67,89	68,80
E-2	4	77,59	67,89	68,80
Totaal	50			



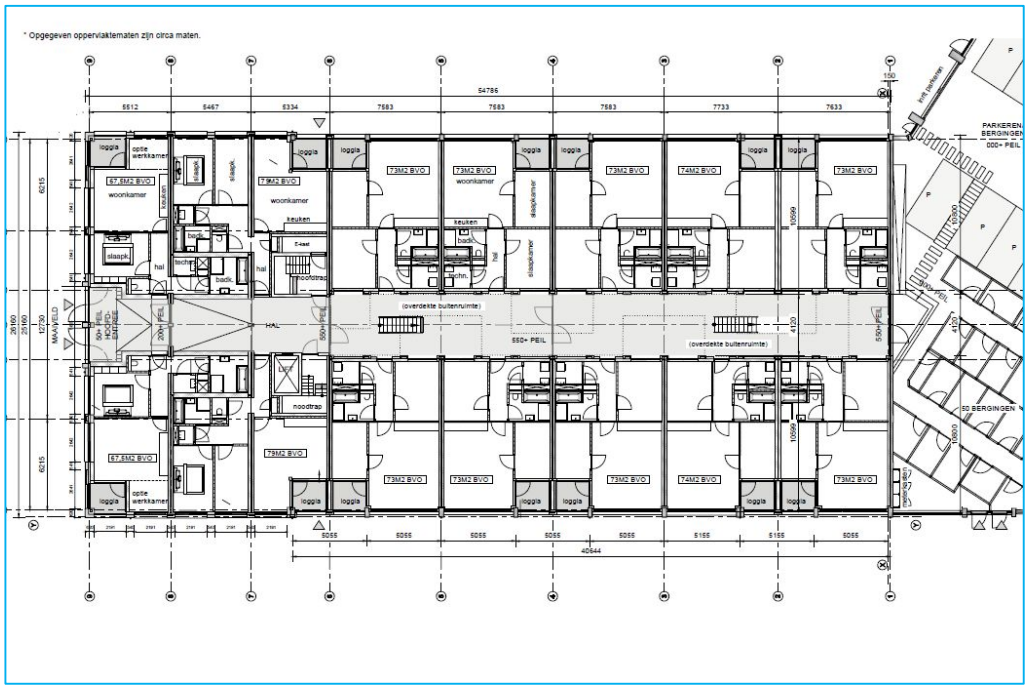
Figuur 2.4: Weergave van het bouwplan vanuit perspectief



Figuur 2.5: Weergave van het bouwplan vanaf straatniveau



Figuur 2.6: Weergave van de 5 bouwlagen



Figuur 2.7: Weergave begane grond



Figuur 2.8 Weergave gevelbeelden oostgevel en noordgevel

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de SVIR geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ontwikkelingen binnen het plangebied kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied“.*

Voorliggend project voorziet in een ontwikkeling waarbij het aantal woning met meer dan 11 toeneemt, waarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een laddertoets is een vereiste.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder. In het Afwegingskader Woningbouw (juni 2016, pagina 4) van de gemeente Leeuwarden staat de volgende vastgelegde keuze: ""In het stedelijk gebied willen we circa 2.750 woningen toevoegen. Woningbouw concentreren we voor circa 70% in het gebied dat op kaart 1 van de bijlage weergegeven is. In het stedelijk gebied buiten de kaart, werken we alleen mee aan woningbouw wanneer dit de leefbaarheid in het gebied vergroot, er sprake is van herstructureringsopgave of gewenste herbestemming overige bebouwing".

De overige 30% van deze circa 2.750 woningen zal dus buiten het prioritaire gebied worden gebouwd. De planlocatie aan de Valeriusstraat locatie ligt buiten het prioritaire gebied. Dit houdt in dat hier ruimte is voor nog eens 825 woningen. Medio november 2018 heeft navraag in het kader van een ander in de nabijheid liggend project (project Adelaarskerk), aangetoond dat er ondertussen 1180 woningen binnenstedelijk toegevoegd zijn waarvan circa. 310 buiten het prioritaire gebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er nog genoeg ruimte is voor het realiseren van het planvoornemen. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en betreft een inbreidingslocatie. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan zet in op de versterking van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Inzet van het beleid is te zorgen voor sterke steden met voldoende draagvlak voor stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.

Leeuwarden is één van de bundelingsgebieden die door de provincie onderscheiden is. Het herontwikkelen van een binnenstedelijke locatie met een nieuw woongebouw dat voldoet aan de huidige eisen sluit goed aan op het beleid van de provincie.

In de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn de beleidsuitgangspunten vertaald naar regels voor ruimtelijke projecten.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt regels aan ruimtelijke plannen en projecten. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern. Voor Leeuwarden als stedelijk centrum bestaan geen

beperkingen op gebied van voorzieningen. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Afwegingskader Woningbouw Leeuwarden (2016)

Het Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden dient als beleidskader op de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (2025) op het gebied van wonen. Hierin is onder andere gesteld dat door een overaanbod aan kleine, reguliere woningen, de gemeente alleen meewerkt aan de realisatie van woningbouwplannen van woningen met een oppervlakte van meer dan 65 m2. Ook stelt de gemeente in dit afwegingskader dat zij in beginsel geen medewerking verleent aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied. Volgens het afwegingskader bestaat er binnen het stedelijk gebied van Leeuwarden een kwantitatief overschot aan appartementen, maar tegelijkertijd ook een tekort aan kwalitatief goede appartementen.

Het bestaande bestand bestaat voornamelijk uit gestapelde bouw dat is gerealiseerd tussen de jaren vijftig en tachtig. Dit aanbod voorziet vanwege de gunstige prijsstelling de komende tijd dan wel in een vraag van de lagere inkomensgroepen, maar de toekomstbestendigheid van deze appartementen is laag. Dit aanbod van appartementen is in toenemende mate kwalitatief onder de maat, zowel qua energieprestatie als woonkwaliteit. Door de sterk groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens voorspelt de gemeente, naast een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen, ook een kwantitatieve vraag. Deze vraag ontstaat in sterkte mate vooral in de binnenstad en in transformatiegebieden. Volgens het afwegingskader heeft de gemeente Leeuwarden toevoegingen aan het woningbestand nodig die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Gelet op de groeiende groep een - en tweepersoonshuishoudens is er daarom geen behoefte meer aan appartementen tot 65 m2 maar juist wel in de categorie 65 m2 en groter. De voorgestelde appartementen in de mix-zone van het bouwplan in te delen in de categorie vanaf 65 m^2 en groter.

3.3.2 Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad

De gemeente Leeuwarden bevordert op haar grondgebied actief het verduurzamen van de gemeente. Deze verduurzaming richt zich op een aantal aspecten, waaronder energieverbruik, verantwoordelijk watergebruik en waterkwaliteit, ecologie en het beperken van afval. De focus ligt op de thema's energie en water. Om dit beleid te verwezenlijken heeft de gemeenteraad op 29 november 2010 de visie Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad vastgesteld. Deze visie geldt voor de periode van 2011 tot en met 2020. Aan dit programma is een uitvoeringsprogramma “Groen Werkt!” (2015 – 2018) gekoppeld.

De ambitie van de gemeente is dat voor 2020 in haar energieverbruik kan voorzien, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat in de bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen fors energie bespaard moet worden of dat er duurzaam opgewekte energie gebruikt wordt. Voor nieuwbouw betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst Duurzaam Bouwen hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten.

Er wordt gestreefd naar een kleinschalige woonbeleving binnen een grootschalige setting. Het is een prettige woonomgeving, zoveel mogelijk open en beschermd waar nodig. Het gebouw is zeer flexibel in te delen, opdat in de toekomst andere keuzen mogelijk zijn, qua indeling, qua doelgroepen en qua financieringsvorm. De appartementen zijn alternatief aanwendbaar.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Leeuwarden (2016)

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de Welstandsnota, die op 30 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is gericht op het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de stad. Het projectgebied ligt in het gebiedstype ‘Planmatige uitbreidingen van het Interbellum’.

Beleidsintentie
De samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur is bepalend bij de beoordeling van initiatieven. De collectieve visuele kwaliteit gaat boven de individuele uiting.

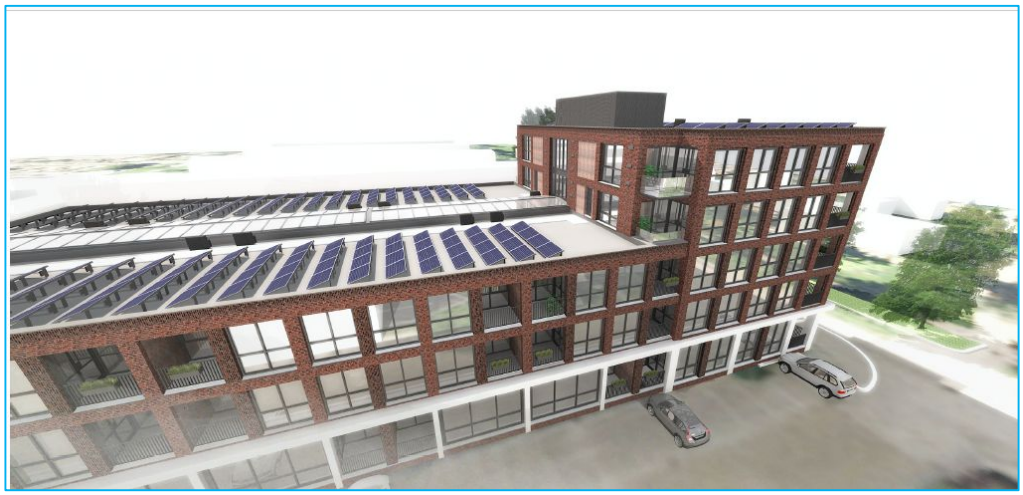
Criteria
Ruimtelijke inpassing
• bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
• nieuwe gevelwandenzijn afgestemd op de omringende blokken

Verschijningsvorm
• nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm
• nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand is afgestemd aan de buurpanden en herstelt de gevelwand
• dakkapellen en dakopbouwen zijn per architectonische eenheid identiek en ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
• veel aandacht voor hoekbebouwing, verbijzondering van de hoek is gewenst
• in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia’s) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik
• entreepartijen, deur- en kozijngeleding sluiten aan bij de architectuur en zijn (mede) bepalend voor de totale gevelgeleding
• terughoudend kleurgebruik (gedekte kleuren), afgestemd op de omliggende bebouwing
• details zijn verfijnd met aandacht voor het metsel- en voegwerk.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ wordt getoetst aan de welstandsnota.

Het bouwplan is in meerdere sessies behandeld door welstand. Op 17 december 2018, 29 juli 2019 en als laatste 20 september 2019 zijn door welstand adviezen uitgebracht. Naar aanleiding van het laatste advies is de dakopbouw gewijzigd en dat heeft geleid tot onderstaande visualisatie van de uiteindelijke dakopbouw.



Conclusie ten aanzien van beleid
Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op 13 februari 2017 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden de "Verordening tot wijziging van de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden" vastgesteld. De regels uit de erfgoedverordening zijn niet direct toepasbaar wat betreft vergunningverlening en handhaving in de ruimtelijke ordeningsprocedures

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente een bestemmingsplan in voorbereiding. De ontwerp ‘partiele herziening archeologie’ is 13 november 2017 gepubliceerd. Met dit bestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling voor het grondgebied van de gemeente Leeuwarden aangaande archeologie tot stand gekomen. Bestaande regelingen worden hierdoor vervangen. Ten opzichte van de vigerende regelingen, kunnen als gevolg van onderzoek en voortschrijdend inzicht, enkele gebieden geheel vrijgegeven worden. Deze gebieden zijn dus niet langer voorzien van een dubbelbestemming.



Figuur 3.1: Uitsnede verbeelding van het geldend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied is geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Ook vanuit het vigerend bestemmingsplan was geen sprake van een archeologische dubbelbestemming.

4.2 Bodem

Er dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door HB Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In het actualiserend en nader bodemonderzoek ter plaatse van het perceel Valeriusstraat 22 te Leeuwarden wordt het onderstaande geconcludeerd:

<u>Grond</u>
- Ter plaatse van de oliewaterscheider en de inpandig gelegen dieseltank worden sterke verontreinigingen met minerale olie en lokaal xylenen aangetoond;
- De verontreiniging bij de oliewaterscheider lijkt niet gerelateerd te zijn aan de OBAS en kwalificeert niet als een geval van ernstige bodemverontreiniging (< 25 m3 boven de I-waarde);
- De verontreiniging bij de inpandige dieseltank (> 220 m3 boven de I-waarde) kwalificeert als een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- In de onverdachte boven- en ondergrond worden verder geen tot hoogstens licht verhoogde concentraties aangetoond.

<u>Grondwater</u>
- Ter plaatse van de oliewaterscheider en de inpandig gelegen dieseltank worden sterke verontreinigingen met minerale olie aangetoond;
- De verontreiniging bij de oliewaterscheider lijkt niet gerelateerd te zijn aan de oliewaterscheider en kwalificeert niet als een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- De verontreiniging bij de inpandige dieseltank kwalificeert als een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- In het grondwater worden verder geen tot hoogstens licht verhoogde concentraties aangetoond.

Opgemerkt wordt dat:
- op basis van de oliechromatogrammen gesteld kan worden dat de aangetroffen verontreinigingen met minerale olie veroorzaakt worden door benzine (oliewaterscheider) en diesel (inpandige dieseltank);
- de onderzoekshypothese zoals vermeld in paragraaf 2.3 van een verdachte locatie bevestigd is;
- onderhavig onderzoek niet conform het Besluit bodemkwaliteit is uitgevoerd.

<u>Eindconclusie</u>
Aangezien op de locatie sterke verontreinigingen aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig.

De verontreiniging lijkt, vergeleken met de resultaten van het voorgaande onderzoek, redelijk stabiel te zijn. Er is geen sprake van verspreiding. Gezien de voorgenomen ontwikkelingen (ombouwen naar parkeerterrein met behoud van de bestaande betonvloer) is er naar ons inziens geen aanleiding tot verdere afperking danwel sanerende handelingen. Door de aanwezigheid van de betonvloer zijn er geen actuele contactrisico's. Gezien de omvang en de functie is er eveneens geen sprake van verspreidings- of ecologische risico's.

Aanbevelingen
Aanbevolen wordt de voorliggende rapportage in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de gemeente te overleggen.

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld vanuit het bevoegd gezag. Vanuit het bevoegd gezag is aangegeven dat er een complete risicobeoordeling moet worden uitgevoerd conform de risicotoolboxBodem.nl. Het is onvoldoende duidelijk of de bodemkwaliteit in de nieuwe situatie tot risico's kan leiden. De risicobeoordeling moet worden uitgevoerd op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens, waarbij de toekomstige situatie als uitgangspunt wordt genomen. Ook moet rekening gehouden met (de ligging en het materiaal van) eventuele drinkwaterleidingen, gezien de aard van de aangetroffen verontreinigingen (aromaten; xylenen).

Door HB Advies is vervolgens deze risicobeoordeling uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de verontreinigingscontouren uit 1997 en 2018 nagenoeg gelijk zijn gebleven. Er lijkt geen sprake te zijn van verspreiding.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:
1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding,

graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het complex bestaat uit een loods opgetrokken uit rode baksteen met evenwijdige, repeterende raampartijen wat het geheel een bedrijfsmatige, maar ook herkenbare uitstraling geeft. Bijzonder is dat de loods een knik heeft over een hoek van meer dan 90º en de gebogen kapconstructie. Dit type dak kwam vroeger regelmatig voor op fabrieks- en bedrijfsgebouwen, maar veel van deze constructies zijn verloren gegaan. De kapconstructie in het plangebied is zeldzaam binnen Nederland.
Hoewel in dit deel van het plangebied, een deel van het gebouw wordt gesloopt om planontwikkeling mogelijk te maken, is het plan vanuit cultuurhistorie akkoord. Het gedeelte vanaf de Valeriusstraat tot aan de knik in de Richard Holstraat blijft wel behouden.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

<u>Gebiedsbescherming</u>
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.
Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Soortenbescherming
Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

4.4.1 Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

Soortbescherming
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:
- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde ‘verboden’ ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Voorliggend project voorziet mede in het slopen van bestaande bebouwing. Op het terrein langs de bedrijfsloods is verharding aanwezig ten behoeve van parkeerplekken. Langs de Sem Dresdenweg is sprake van bomen en struweel dat direct grenst aan de weg. Deze beplanting blijft ongemoeid. Op basis van recente foto’s van het plangebied ontstaat de indruk dat (een gedeelte van) de bedrijfsloods leeg staat.

Vanuit de soortenbescherming bestaan de kans op belemmeringen voor de uitvoering van het project.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het onderzoek.
Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden die er op wijzen dat de te verbouwen woning huisvesting biedt of kan bieden aan vleermuizen;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol of kennisdocumenten;

Op basis van de resultaten van deze quickscan, wordt het volgende geadviseerd:

- Richt het nieuw te bouwen appartementencomplex en de daar omheen aan te leggen groene ruimte in op een natuurinclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten en vleermuiskasten;
- Meer informatie hierover is te vinden op www.vivarapro.com.

In het bouwplan zal met deze adviezen rekening worden gehouden door middel van de aanleg van enkele huismussenkasten en vleermuiskasten in het gebouw.

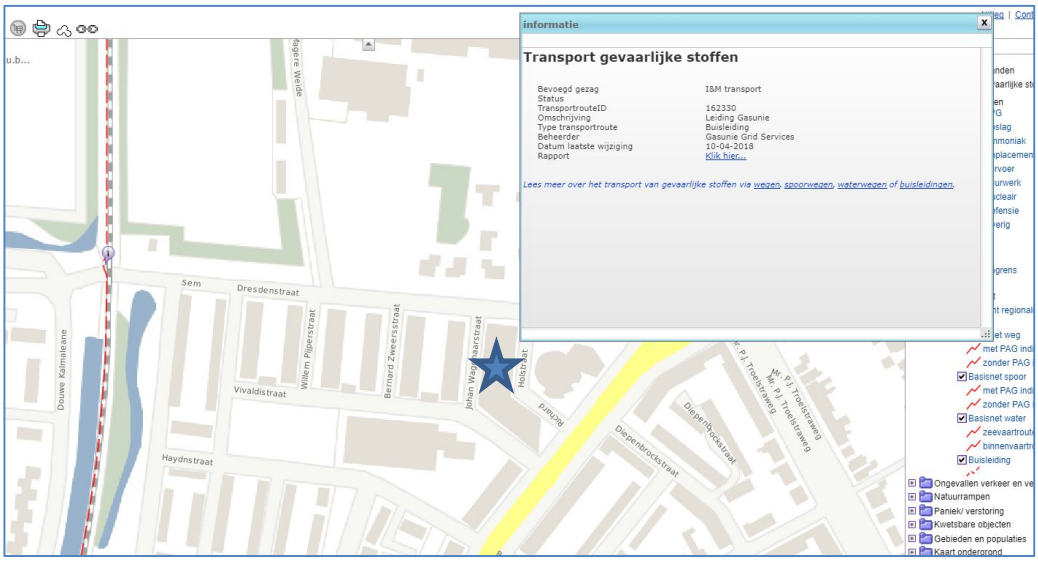
4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000

Door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies is een Aerius-berekening nieuwe stijl uitgevoerd. Dit was nodig in verband met de uitspraak van Raad van State in mei 2019 ten aanzien van de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof).

Het bouwplan is doorgerekend en de conclusie is dat de uitstoot van stikstof op Natura 2000 gebied 0,00 bedraagt. Vanuit het aspect stikstofdepositie is er geen belemmering. Van de Aerius berekening is een GML-bestand gemaakt. Deze is ingediend en bekend bij de gemeente.

4.5 Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat dient te worden beoordeeld of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Onderstaand een weergave van de risicokaart Friesland.



Figuur 4.5: Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied ter hoogte van de blauwe aanduiding.

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

In en nabijheid van het plangebied bevindt zich op circa 290 meter in westelijke richting een (gas)transportleidingen. De maatgevende hogedrukgasleiding heeft een diameter van 40 inch en een werkdruk van 6,26 bar. De inventarisatieafstand voor de maatgevende leiding is 70 meter. Het woongebouw bevindt zich niet binnen dit invloedsgebied.

<u>Bestemmingsplan</u>
In het geldend bestemmingsplan heeft deze leiding een dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’. De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;
- met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Figuur 4.6: Tabeloverzicht inzake de inventarisatieafstanden

4.5.1.3 Hoogspanningsleidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen die invloed hebben op voorliggend planontwikkeling.

4.5.1.4 Conclusie

Aangezien het woongebouw een (beperkt) kwetsbaar object betreft, echter niet binnen de inventarisatieafstand van de nabijgelegen buisleiding ligt, is nadere verantwoording van de toegenomen groepsrisico niet nodig. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 Geluid (Wet geluidhinder)

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.6.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot de appartementen in het woongebouw

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. De appartementen zijn geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wgh. Rondom het plangebied liggen verschillende wegen. Direct rondom het projectgebied liggen de Richard Holsstraat, Sem Dresdenweg en Johan Wagenaarstraat. Deze wegen liggen in een 30 km/uur-zone en heeft zodoende geen wettelijke geluidszone. Wel bevinden zich in de nabijheid nog wegen waarover 50 km/uur mag worden gereden, deze hebben wel een geluidszone en daarom is akoestisch onderzoek wel noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Noorman Bouw en Milieuadvies is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het onderzoek.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt alleen overschreden vanwege de Valeriusstraat / Dammelaan. De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste Lden = 54 dB invallend op de oostgevel van het appartementengebouw (rekenpunt 14.1).

Uit het onderzoek volgt dat maatregelen ter beperking van de geluidbelasting invallend op de appartementen c.q. woonbestemming niet kostenefficiënt zijn, vanuit stedenbouwkundige perspectief niet wenselijk zijn en/of stuiten op bezwaren van verkeerskundige aard. Voor de realisatie van het appartementengebouw dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. Dit zal gelijktijdig met de RO procedure gaan plaatsvinden.

4.6.2 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

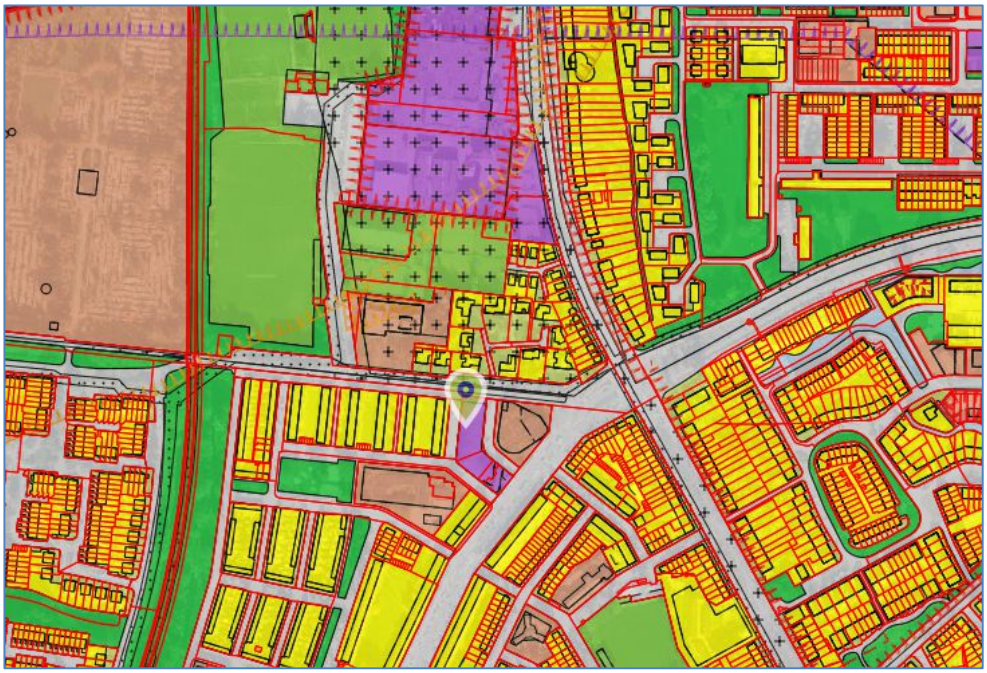
Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het bouwen van een woongebouw.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘gemengd gebied’, waarin voornamelijk wonen, bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen voorkomen. Onderstaande verbeelding geeft een beeld van dit ‘gemengde gebied’.



De dichtstbijzijnde woningen liggen aan de Johan Wagenaarstraat, Sem Dresdenweg en Bontekoe. Direct aan het plangebied is tankstation Argos aanwezig met functieaanduiding woning (op de tweede bouwlaag mag worden gebouwd). In de directe omgeving zijn een school, uitvaartcentrum en een sportcomplex aanwezig. Er was een kerk aanwezig maar die is inmiddels gesloopt en hier worden nu 36 appartementen gerealiseerd. Op ruimte afstand is in noordelijke richting op ca. 200 meter een bedrijventerrein aanwezig.

Tankstation Argos heeft een bedrijfsbestemming met een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg. Hiervoor geldt milieucategorie 2. De naastgelegen school heeft ook een milieucategorie In een gemengd gebied geldt voor een dergelijke functie

een richtafstand van 10 meter. Het sportcomplex (met verlichting) en bedrijventerrein met een milieucategorie tot maximaal 3.2 liggen op een afstand van circa 145 respectievelijk 200 meter. In een gemengd gebied geldt voor een dergelijke functie een richtafstand van 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de woningen in het woongebouw geen onevenredige directe hinder zullen ondervinden als gevolg van de bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen in de omgeving. Ook worden de aanwezige bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen niet gehinderd als gevolg van dit project. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het project voorziet in het bouwen van een woongebouw met 50 appartementen en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar met de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Het draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Op 16 november 2015 heeft de gemeenteraad het “Parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden 2015” vastgesteld. Deze parkeerbeleidsnota is de actualisatie van het parkeerbeleidsplan uit 2004. In het nieuwe parkeerbeleidsplan is voor de ontwikkeling van het parkeerbeleid in Leeuwarden aangegeven dat de komende jaren ingezet wordt op het voortzetten van het parkeerbeleid op basis van de eerder vastgelegde beleidsregels ten aanzien van de vergunninguitgifte en de procedure om te komen tot eventuele uitbreiding van de blauwe zone. Wat betreft parkeernormen geldt dat hiermee wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen bij de bouw of vergunningplichtige verbouw moeten worden gerealiseerd . Volgens het parkeerbeleidsplan (2015) valt Leeuwarden in de categorie 'sterk stedelijk' en wordt het plangebied aangeduid als zijnde 'rest bebouwde kom'.

Voor het wonen zijn gemiddeld genomen 71 parkeerplaatsen benodigd op basis van de rekentool via de website www.crow.nl. Het parkeren dient in beginsel op eigen perceel te worden gerealiseerd.

Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
gemiddelde woning (excl. kamerverhuur en serviceflats)

Functieprofiel

grootte	50 woningen
gemeente	Leeuwarden
ligging	rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

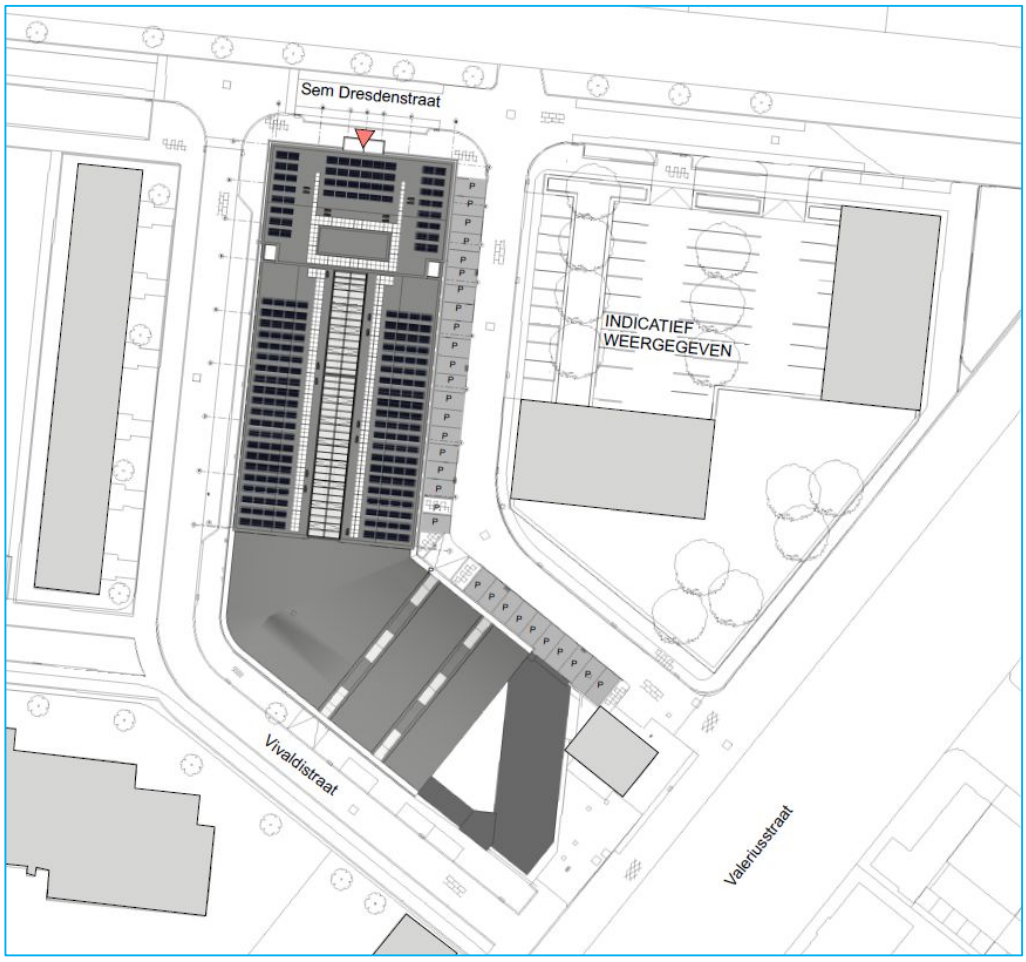
Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	254 mvt/etmaal[1]	+/- 7%
gemiddelde openingsdag	254 mvt/etmaal[2]	+/- 7%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	268 mvt/etmaal[3]	+/- 7% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	268 mvt/etmaal[4]	+/- 7% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

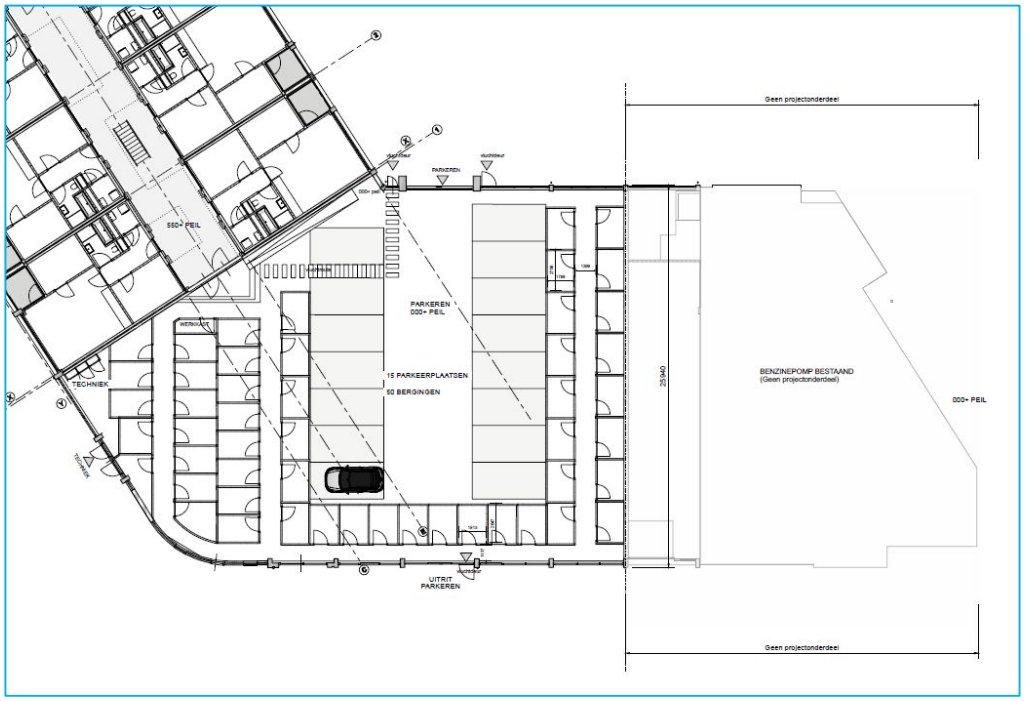
Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	51 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	91 parkeerplaatsen

Op het bij het plangebied behorende buitenterrein gaat worden voorzien in de realisatie van 29 parkeerplaatsen. Binnen het gebouw zelf wordt ook nog voorzien in de realisatie van 15 parkeerplaatsen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leeuwarden is de afspraak gemaakt dat dit aantal parkeerplaatsen voldoet voor dit specifieke project, dit vanwege het behouden van de bestaande (deels) garage. De met de gemeente overeengekomen parkeerbalans-berekening is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Overzicht parkeerplaatsen buiten het gebouw



Overzicht parkeerplaatsen binnen het gebouw



Impressie parkeerplaatsen binnen het gebouw

4.10 Watertoets

Op 26 juni 2019 is via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Bouw woongebouw Valeriusstraat 2 te Leeuwarden heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen.

Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf
Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd.

Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Wateraspecten en aandachtspunten
Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Aandachtspunt: Vrij voor de boezem
Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Wij adviseren u om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies.

Ter plaatse is het terrein al volledig verhard, er is geen sprake van een toename aan verhard oppervlakte aanwezig.

<u>Afronding watertoetsprocedure</u>
In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.11 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:
De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

4.11.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.
Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	**Effecten**	**Bijzonderheden**
Archeologie	Geen effect te verwachten	Ter plaatse geldt geen archeologische dubbelbestemming
Bodem	Onderzoek uitgevoerd door HB Adviesbureau heeft uitgewezen dat er wel sprake is van een verontreiniging in de bodem maar er zijn geen verdere saneringen noodzakelijk.	
Ecologie	Onderzoek uitgevoerd door Alcedo Natuurprojecten heeft aangetoond dat er, mits rekening wordt gehouden met de aanbevelingen vanuit het onderzoek, geen belemmerringen zijn voor het aspect ecologie.	

Geluid	Onderzoek van bureau Noorman heeft uitgewezen dat het plan uitvoerbaar is na het verkrijgen van een ontheffing hogere grenswaarde	De hogere grenswaarde zal door de gemeente worden verleend.
Bedrijven en milieuzonering	Er is geen milieuhinder te verwachten.	Er is sprake van voldoende milieuzonering bij het project.
Luchtkwaliteit	Het project heeft geen significant nadelige effecten op de luchtkwaliteit.	Het project is gezien de omvang aan te merken als een zogeheten 'Nibm' project.
Verkeer en vervoer	De omringende wegen kunnen de verkeersstromen aan en parkeren geschiedt bijna volledig op eigen terrein.	
Water	Er zijn geen significant nadelige effecten op water te verwachten.	De watertoets is uitgevoerd er is sprake van de korte procedure waarbij er een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen aanwezig is.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ambtelijke kosten worden gedekt uit leges en een overeenkomst ambtelijke kosten gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente Leeuwarden. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

Projectgegevens

Project	: Het bouwen van een woongebouw
Projectnummer	: RB 40.021
Versie	: 01
Datum	: 29 mei 2020

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl