

## Ruimtelijke onderbouwing voor herstructurering Componistenbuurt (Sweelinckstraat, Beethovenstraat en Chopinstraat) Leeuwarden

---

### INLEIDING

Lont bv heeft in opdracht van Elkien een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop en nieuwbouw van 42 boven- en onderwoningen met een oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> bvo. De sloop is nodig omdat de bestaande woningen niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen en renovatie niet leidt tot een duurzame oplossing. De nieuwbouw is op onderdelen niet passend binnen het geldende bestemmingsplan "Tussen Harlingerstraatweg en Mr. P.J. Troelstrastraat". Om planologische medewerking te kunnen verlenen kan de uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden toegepast. In het kader van deze procedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit 4 verschillende deelgebieden (blokken) in de Componistenbuurt in Leeuwarden (zie afbeelding 1). Aan de bestaande wegen worden geen aanpassingen gedaan. Deelgebied 1 ligt aan de westzijde van Sweelinckstraat en deelgebied 2 aan de oostzijde van de Sweelinckstraat tegenover deelgebied 1. Deelgebied 3 ligt ten zuiden van deelgebied 2, ook aan de oostzijde van de Sweelinckstraat tegenover Beethovenplantsoen en deelgebied 4 ligt aan de noordzijde van de Beethovenstraat.



Afbeelding 1: plangebied

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project bestaat uit de herstructurering van bestaande naoorlogse woningen bestaande uit boven- en onderwoningen. Deze woningen zijn sterk verouderd en economisch niet meer rendabel. Vandaar dat is gekozen om deze woningen te slopen en nieuwe woningen op te richten die voldoen aan de huidige eisen. Het aantal woningen zal worden verhoogd van 42 naar 44 en het type woningen blijft hetzelfde. De woningen zullen wel groter worden (10,5 meter diep in plaats van de huidige 7 meter) en enigszins anders worden gesitueerd (zie afbeelding 2). De woningen in blok 2 die nu nog gesitueerd zijn richting de Chopinstraat zullen een kwartslag worden gedraaid en gesitueerd worden aan de Sweelinckstraat. De woningen zijn gasloos en worden voorzien van zonnepanelen.



Afbeelding 2: situering nieuwbouw

De nieuwbouwwoningen bestaan net als in de huidige situatie uit onder- en bovenwoningen met een kap. Dat levert het volgende beeld op.



*Afbeelding 3: impressie nieuwbouw*

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

### **BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE**

De nieuwbouw van woningen past niet binnen het bestemmingsplan “Tussen Harlingerstraatweg en Mr. P.J. Troelstrastraat”. Een aantal woningen wordt deels op de bestemming “Tuin” gerealiseerd. Omdat de woningen geen hoofdgebouwen zijn die op grond van de bestemming Tuin mogen worden opgericht is er strijd met deze bestemming. Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), kan alleen medewerking aan de aanvragen omgevingsvergunning worden verleend door middel van een uitgebreide procedure; de zgn. ‘buitenplanse grote afwijking’ waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).



*Afbeelding 4: uitsnede bestemmingsplan*

Voor de aangevraagde omgevingsvergunning is geen afzonderlijke ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad vereist, omdat het project valt onder de projectenlijst zoals door de raad vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onder punt 1.a van de projectenlijst is aangegeven: “een vvgb is niet nodig voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van een bestemmingsplan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven.” De bestemmingsgrens van de bestemming wonen (waar het grootste deel van de woning is gesitueerd) wordt met maximaal 3 meter overschreden in de bestemming “Tuin”.

## **TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR**

### ***Beleid***

#### *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014*

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.

Uitgangspunt is dat het leeuwendeel van de nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woningen is daarom in overeenstemming met de provinciale verordening.

#### *Gemeentelijk beleid / Woonbeleid*

De gemeente Leeuwarden heeft nog een omvangrijke opgave ten aanzien van woningbouw. Door het rijk en provincie wordt geprognostiseerd dat bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Leeuwarden nog minstens drie decennia aanhoudt. Dit betekent dat de gemeente moet voorzien in voldoende en passende woningbouwlocaties. Een en ander is onder andere door de provincie in haar “Notitie Regionale Woningbouwafspraken” en door de gemeente Leeuwarden in haar woonplan “Eltsenien syn hus” (2008) en de “Nota Wonen 2012” vastgelegd.

Het gemeentelijk woonbeleid is in 2015 geactualiseerd en is vervat in het document “Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden”. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. De verruiming van de woonfunctie ten behoeve van een goede invulling levert vanuit het woonbeleid dan ook geen bezwaren op. Het plan past binnen de gestelde kaders.

#### ***Stedenbouw***

De voorliggende plannen vormen in stedenbouwkundige zin een passende invulling.

De Componistenbuurt en het Valeriuskwartier zijn gebouwd in het interbellum en direct na WOII. Beide wijken kenmerken zich door de baksteenarchitectuur en de consistente afdekking met kappen. Beide buurten vormen een goed en gaaf bewaarde stedenbouwkundige compositie, waarbij de samenhang ontstaat door de bakstenen, de kapvormen en de ruime groene profielen. Het contrast wordt vormgegeven door de afwisseling in kleurgebruik en in de richting van de kap. Ten opzichte van het bestemmingsplan neemt de goothoogte toe van maximaal 5 naar circa 6 meter. Verder worden de woningen 9 meter hoog, terwijl ter plekke een maximale bouwhoogte van 8 meter is toegestaan. Ten slotte worden de woningen 3 meter dieper dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze aanpassingen hebben te maken met de huidige woonwensen en de eisen op grond van het Bouwbesluit. Dit zijn betrekkelijk geringe afwijkingen die ruimtelijk passen in de omgeving; er is dan ook sprake van herbouw in een sterk stedelijk gebied. Net als in de nieuwe situatie, is er ook in de huidige situatie sprake van onder- en bovenwoningen. Om inzicht te hebben of en in welke mate de bezonning van de bestaande woningen wordt aangetast is een bezonningstudie uitgevoerd. Blijkens deze studie is er sprake van een gering verlies aan zonlicht, vooral aan het eind van de middag in de zomermaanden. Dit is een stedelijke omgeving aanvaardbaar. Door de nieuwbouw blijft de samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur bestaan. De nieuwbouw wordt, door de opzet van twee lagen met kap, afgestemd op de buurpanden.

#### ***Architectuur***

Voor de welstandstoets gelden de welstandscriteria van de categorie: “Planmatige uitbreidingen van het interbellum” uit de gemeentelijke Welstandsnota. De welstandsc commissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld. Blijkens haar advies d.d. 28 mei 2019 met nummer W19LWD002-2 is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand. De welstandsc commissie heeft, samengevat, kritiek op de toepassing van zwarte pannen en de positionering van de warmtepompen.

Het college is op grond van de volgende motivering van oordeel dat de toepassing van de zwarte dakpannen hier mogelijk is. De Componistenbuurt is een geliefde wijk ten noordwesten van de binnenstad die zich kenmerkt door een tuindorp-verkaveling met zowel particuliere als corporatiewoningen. De bouw is voor de Tweede Wereldoorlog begonnen en in de vroeg naoorlogse periode afgerond. Rode dakpannen zijn veelvuldig toegepast, met hier en daar kleinere complexen die afgedekt zijn met zwarte pannen. In het bouwplan voor de herstructurering van de duplexwoningen aan de Sweelinckstraat is gekozen voor een rode baksteen en een zwarte afdekking. De woningen zijn voorzien van een kap met een flauwe dakhelling om enerzijds aan te sluiten bij de overheersende kap vorm en anderzijds om de zonnepanelen onder een ideale hellingshoek te plaatsen. Verder zijn zowel de pannen als de panelen in zwart uitgevoerd om een rustig en evenwichtig beeld te creëren. Hûs en Hiem is het daar niet mee eens en vindt dat de pannen in rood moeten worden uitgevoerd omdat in de Welstandsnota staat dat de overheersende kleur rood is. Hierdoor krijgen de zwarte panelen een rode omlijsting.

Wij zijn van mening dat dit een veel te onrustig beeld geeft en niet inspeelt op de veranderende omstandigheden in de woningbouw zoals de wens van Elkien tot verduurzaming van hun bezit en het vergunningsvrij plaatsen van zonnepanelen op daken. Ook hebben zwarte panelen meer rendement dan rode panelen.

Tenslotte is er in de Sweelinckstraat al sprake van het toepassen van zwarte dakpannen. Het plan sluit aan bij dit complex en past daarmee volgens ons prima in het straatbeeld.

### ***Parkeren***

De woningen worden gebouwd voor dezelfde doelgroep als de huidige bewoners. De gemeentelijke parkeernorm is onder andere gebaseerd op de grootte van de woningen. Het terugbouwen van grotere woningen kan dus betekenen dat er een hogere parkeernorm gehanteerd moet worden. Dat is hier niet het geval. Alle nieuw te bouwen woningen zijn kleiner dan 60 m<sup>2</sup> en daarmee vallen de nieuwbouwwoningen onder dezelfde parkeernorm als de bestaande woningen. De toename van het aantal woningen van 42 naar 44 is marginaal en heeft niet of nauwelijks invloed op de parkeerdruk. Uit een oogpunt van parkeren is de bouw van twee extra woningen aanvaardbaar.

## **TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN**

### ***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 milieuideling op van 1 t/m 6. In de directe omgeving is geen sprake van bedrijven die milieuhinder veroorzaken. Ook de voorgestane ontwikkeling leidt niet tot milieuhinder voor omliggende functies.

### ***Geluid***

#### ***wegverkeerslawaaï***

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaaï, uitgezocht moet worden of voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde zoals deze is opgenomen in de Wet geluidhinder. De adressen Sweelinckstraat 43 t/m 51 vallen gedeeltelijk buiten het bouwblok. Deze liggen binnen de zone van de Valeriusstraat, maar worden afgeschermd door de 3-laags bebouwing aan de Valeriusstraat, waardoor voor geluid geen belemmering ontstaat. Daarnaast zijn de woningen in het plangebied gelegen in een 30 km gebied met een lage verkeersintensiteit. (maximaal 500 mvt/etmaal). Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB (incl aftrek). Geluid is geen beperkende factor.

### **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 aanvraag voorziet niet in een minimale toename van twee woningen. Een project wordt aangemerkt als 'Niet In Betekende Mate' voor woningen bij maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en op maximaal 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Op grond hiervan kan dit project worden aangemerkt als 'Niet In Betekende Mate'. Luchtkwaliteit is derhalve geen beperkende factor.

### **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.

De bouwlocatie ligt niet binnen enige veiligheidscontour op basis van de Risicokaart. Externe veiligheid is derhalve geen beletsel voor de realisatie van dit project.

### **Archeologie**

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

- **Archeologische Waardekaart Leeuwarden**

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2018 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. De archeologische waardekaart maakt hier deel van uit. Het plangebied ligt in een zone met een lage tot geen archeologische verwachtingswaarde en is daarom vrijgegeven. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de benodigde bodemingrepen.

### **Cultuurhistorie en karakteristieke panden**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

### **Waterparagraaf**

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Voor het is plan een watertoets doorlopen. Op 27 februari 2019 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen (zie bijlage 1). Hieruit is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets.

### **Bodem**

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. Door Envisio Ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en PAK zijn vastgesteld. De lichte verontreiniging geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er, ondanks de lichte verontreiniging in de bovengrond, geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie.

### **Ecologie**

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

#### **• Gebiedsbescherming**

Het bestemmingsplangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Grote Wielen', dat op ongeveer 5 km afstand ten oosten van het plangebied ligt. Voor de aangewezen natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen' geldt, dat er geen ecologische relaties bestaan met het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstanden tot het plangebied en zijn daardoor niet relevant voor deze ecologische beoordeling.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Ook rust op het gebied geen bescherming op grond van overige wet- en regelgeving ten aanzien van natuurgebieden (ganzenfoerageergebieden, gebied van openheid en rust voor weidevogels).

### **Soortenbescherming**

Ten behoeve van de sloop- en nieuwbouwplannen van 6 complexen van Elkien te Leeuwarden is een quickscan en eerste ronde huismusonderzoek uitgevoerd door Ecoreest (QuickScan t.p.v. 6 complexen Elkien te Leeuwarden, kenmerk: 170678, 15 mei 2017). Het plangebied aan de Beethovenstraat, Chopinstraat en Sweelinckstraat maakte onderdeel uit van deze quickscan. Doel van het onderzoek was vast te stellen dan wel uit te sluiten of er verblijfplaatsen van beschermde soorten in de woningen aanwezig zijn, en of de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op deze beschermde soorten. Huismussen zijn niet waargenomen tijdens het veldwerk, maar er is wel geconcludeerd dat de woningen potentiële verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen en gierzwaluwen. Om vast te stellen of uit te sluiten dat zich verblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van één of meerdere soorten op bovengenoemde locaties bevinden is nader onderzoek uitgevoerd door Ecoreest (nader onderzoek, projectnummer 170678, 6 november 2017).

Doel van het nader onderzoek was tweeledig:

- Er wordt vastgesteld of en hoe panden binnen het onderzoeksgebied worden gebruikt door vleermuizen of gierzwaluwen. Bij aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen wordt tevens de functie (kraam- zomer- of paarverblijfplaats) van de verblijfplaatsen bepaald. Daarnaast wordt vastgesteld of er essentiële vliegroutes of foerageergebieden aanwezig zijn.



- Er wordt bepaald of er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Uit de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek is naar voren gekomen dat er één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is in de woning aan de Chopinstraat 18b te Leeuwarden. Daarnaast zijn er enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen en laatvliegers aangetroffen in het plangebied. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Omdat de bestaande woningen worden gesloopt is een ontheffing nodig omdat deze werkzaamheden de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aantasten.

Daarnaast zijn enkele foeragerende gierzwaluwen waargenomen die rond zonsondergang laag rond woningblokken in de buurt scheerden. Van ten minste twee woningen is vastgesteld dat deze functioneren als nestgelegenheid (Beethovenstraat 36 en Sweelinckstraat 43). Ter plaatse zijn uitvliegende gierzwaluwen waargenomen die de nesten bezoeken. Hieruit wordt geconcludeerd dat de nesten opgroeiende jongen bevatten.

De gierzwaluw is aangemerkt als Vogelrichtlijnsoort waarvoor strenge bescherming geldt. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gierzwaluwen is daarom nodig.

Dat betekent dat voordat gesloopt kan worden een ontheffing moet worden aangevraagd. Bij de aanvraag zal een activiteitenplan meegestuurd worden, waarin wordt beschreven hoe elke verblijfplaats die komt vervallen gecompenseerd te wordt en hoe bij de uitvoer van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de beschermde soorten. Ook dient een afweging van het belang en alternatieven voor de werkzaamheden te zijn opgenomen.

Het activiteitenplan (Activiteitenplan bij ontheffingsaanvraag, projectnummer 180294, 10 juli 2018) is door de provincie beoordeeld en de vergunning is verleend op 10 augustus 2018 (zie bijlage 2).

Naast de bovengenoemde specifieke bescherming blijft de zorgplicht te allen tijde gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

### **Stikstof**

Noorman Bouw- en Milieu-advies uit Groningen heeft onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten stikstofdepositie in verband met dit project. De bouwfase (inclusief het slopen van de bestaande woningen) is maatgevend voor de beoordeling van de binnen omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te verwachten jaargemiddelde stikstofdepositie. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat vanwege de bouwfase te verwachten stikstofdepositie binnen die gebieden veel lager is dan de kritische depositiewaarden van de ter plaatse aanwezige meest stikstofgevoelige habitattypen. Gelet op deze lage bedrage en de beperkte tijdsduur van de bouwactiviteiten wordt geconcludeerd dat er geen significante effecten zijn te verwachten. Wij onderschrijven de conclusies van dit onderzoek. Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie dan ook niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. De stikstofdepositieberekening is bijgevoegd.

Rekening houdende met bovenstaande wordt geconcludeerd dat de natuurwaarden geen beperkingen opleveren voor het uitvoeren van het plan.

## **Groen**

### **Groenbeleidsplan**

Op 18 april 2016 is het Groenbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Leeuwarden wil een 'groene' gemeente zijn. In de stad, de dorpen en het buitengebied wordt een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voorgestaan, waarin het groen een belangrijke rol speelt. Daarbij wordt gestreefd naar hoogwaardig groen op belangrijke plekken, meer groen waar het kan, meer biodiversiteit en aandacht voor eetbaar groen. In het beleidsdocument worden voorzetten gedaan voor verbetering van de groenstructuur en het realiseren van ontbrekende schakels. Het plangebied is niet gelegen in een bestaande groenstructuur. Bij de inrichting van het perceel zal aandacht worden besteed aan een goede groene invulling.

### **Monumentale en waardevolle bomen**

Binnen het plangebied bevindt zich een waardevolle boom (zie afbeelding 5). Dit betreft een ruwe iep (*ulmus glabra*).

Op grond van het gemeentelijke beleid worden monumentale bomen en waardevolle bomen niet gekapt, tenzij er sprake is van een onherstelbare ziekte of beschadiging, van een ernstige bedreiging van de veiligheid of van een noodtoestand, of indien er sprake is van een andere bijzondere situatie met zwaarwegende (algemene) belangen.



*Afbeelding 5: waardevolle boom*

Omdat er twijfels waren over de haalbaarheid van behoud van de iep is een Bomen Effect Analyse (B.E.A.) uitgevoerd. Belangrijkste bedreigingen tijdens uitvoering en gevolgen voor de boom zijn: wortelkap, verdichting, eventuele bronbemaling, aanrijtschade en takbreukgevaar.

In de B.E.A. is de conditie en toekomstverwachting van de boom in relatie tot de sloop en herinrichting en mogelijkheden tot behoud, door Zeinstra Boomverzorging als eigen dienst onderzocht. Door de matige (huidige) conditie en de standplaats is de verwachting dat het herstellend vermogen van de boom te gering is. Daardoor is duurzame instandhouding na uitvoering van de werkzaamheden niet te verwachten. Het is de verwachting, dat de iep bij uitvoering van de plannen, waarbij op dezelfde locatie gebouwd wordt als de huidige bebouwing, met name ondergronds te veel beschadigd zal raken. Met het oog hierop ligt het kappen van de boom voor de hand. Daarvoor is echter niet gekozen aangezien er sprake is van een waardevolle boom. Hoewel niet met zekerheid is te zeggen dat deze boom alle bouwwerkzaamheden zal overleven, blijft de boom in stand. Er zullen conform het gemeentelijke beleid boombeschermende maatregelen worden getroffen.

### **Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht**

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen opgenomen. Als drempelwaarde voor een mer-beoordeling is voor de nieuwbouw van woningen een aantal van 2000 woningen opgenomen. De voorgestane ontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van 42 woningen. De ontwikkeling die het bouwplan mogelijk maakt blijft dus ruim onder de drempelwaarden en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling. Omdat het hier gaat om een herstructurering en het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie niet toeneemt is een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor dit project niet nodig.

### ***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 een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Uit jurisprudentie blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Omdat hier sprake is van een herstructurering waarbij slechts twee woningen worden toegevoegd aan de huidige voorraad is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

## **UITVOERBAARHEID**

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden en omliggende buurt geïnformeerd over de plannen door middel van een informatiemiddag op 3 april 2019. Een verslag van deze informatiemiddag is opgenomen als bijlage 3.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. De aanvraag en de ontwerpvergunning hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er door diverse omwonenden drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de 'Reactie- en antwoordnota zienswijze bouwplan herbouw van 44 huurwoningen aan de Sweelinckstraat, Chopinstraat en Beethovenstraat te Leeuwarden' van commentaar voorzien. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwplan. Wel is aan de hand van deze zienswijzen de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangepast. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

***Economische uitvoerbaarheid***

De kosten worden gedekt uit de leges. 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.

***Conclusie***

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan