

Bestemmingsplan

Leeuwarden – Woningbouw Brandemeer en de Kei

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
Leeuwarden – Woningbouw Brandemeer en de Kei

Plan: Leeuwarden - Woningbouw Brandemeer en de Kei
IMRO:-idn: NL.IMRO.0080.03025BP00-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2020



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING EN STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN	9
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE.....	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	REACTIE OP VOORONTWERP.....	46
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN	48
BIJLAGE 1	MOTIVATIE VERKEERSGENERATIE	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK GEVELWERING	50
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK BELASTING OP GEVELS BESTAAND APPARTEMENTENCOMPLEX.....	52

BIJLAGE 5	AERIUSBEREKENING.....	53
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	54
BIJLAGE 7	VLEERMUIZENONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 8	BEZONNINGSSTUDIE.....	56
BIJLAGE 9	REACTIE- EN ANTWOORDNOTA INSPRAAK.....	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

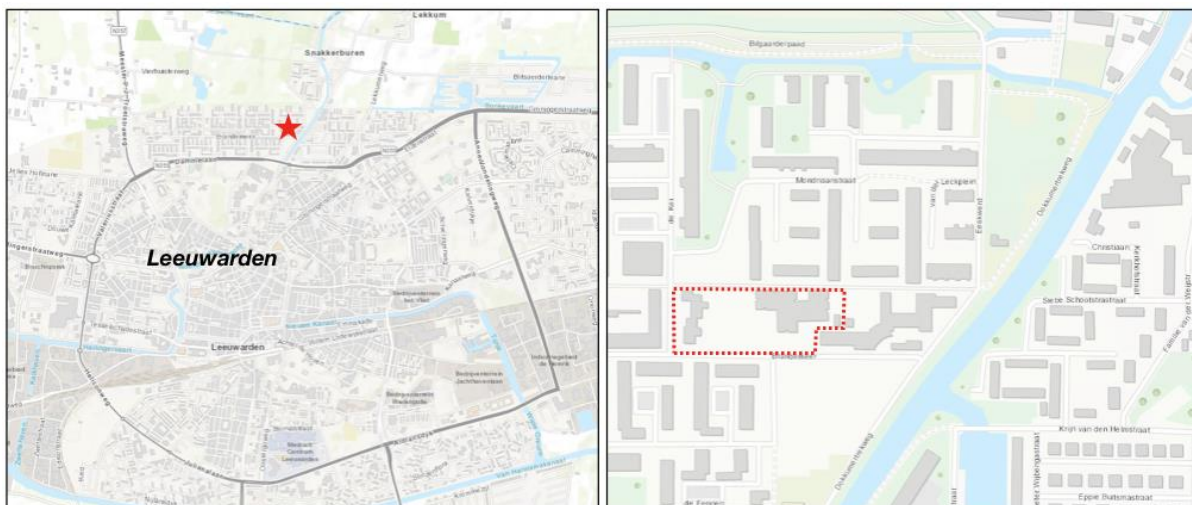
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een herontwikkelingslocatie aan de Brandmeer in Leeuwarden. Op de locatie bevinden zich enkele leegstaande panden (voormalig kantoor/school) en voor het overige deel gaat het om braakliggende gronden.

Initiatiefnemer (Onis Vastgoed B.V.) is voornemens het gebied te herontwikkelen tot woningbouw. Concreet gaat het om de bouw van maximaal 30 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met maximaal 42 appartementen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Het betreffende plan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gronden beschikken over een maatschappelijke bestemming (deels) en een gemengde bestemming (deels). Bewoning is op basis van de gemengde bestemming enkel mogelijk op de eerste of hogere bouwlaag. Binnen de maatschappelijke bestemming is wonen niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de stad Leeuwarden, in de wijk Bilgaard. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Leeuwarden en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Leeuwarden - Woningbouw Brandemeer en de Kei” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0080.03025BP00-VG01) en een renvooi;
- regels.

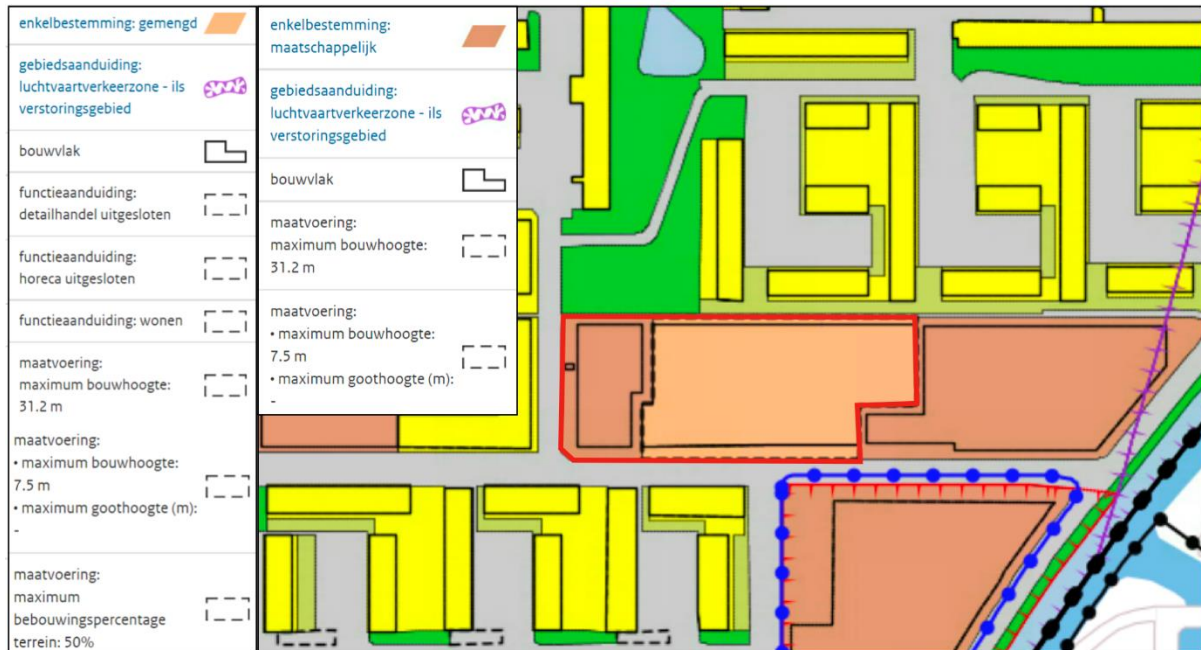
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Beschrijving bestemmingen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving”. Daarnaast gelden de bestemmingsplannen “Leeuwarden – Kamerverhuur”, “Leeuwarden – partiële herziening Plan voor de zon” en “Leeuwarden – partiële herziening Parkeren”. In dit geval hebben de bestemmingsplannen “Leeuwarden – partiële herziening Plan voor de zon” en “Leeuwarden – partiële herziening Parkeren” voor dit plan relevantie. De bijbehorende regels zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Met de rode contour is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Enkelbestemming ‘Gemengd’

Binnen de enkelbestemming ‘Gemengd’ ligt een bouwwvlak, waarin een maatvoering voor de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage opgenomen. Tevens gelden er binnen deze bestemming de functieaanduidingen ‘wonen’, ‘horeca uitgesloten’ en ‘detailhandel uitgesloten’. Deze bestemming is met name bedoeld voor winkels, bedrijven, dienstverlenende bedrijven/instellingen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen (uitsluitend ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding, en enkel op de verdiepingen).

Enkelbestemming ‘Maatschappelijk’

Binnen de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ liggen twee bouwwlakken, beide voorzien van een maatvoering voor de goot- en bouwhoogte. Deze bestemming is met name bedoeld voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Tot slot ligt op het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerszone – ils verstoringsgebied’.

1.4.2 Strijdigheid

Het plan is in strijd met de geldende bestemmingen. De functie ‘wonen’ past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de maatschappelijke bestemming. Daarnaast mag binnen de gemengde bestemming enkel op de tweede of hogere bouwlaag worden gewoond. Tot slot is het bouwplan niet in

overeenstemming met de geldende maatvoeringen. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de woningbouw te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst een beschrijving van de historie en ruimtelijk-functionele structuur van Leeuwarden en de wijk Bilgaard gegeven. Daarna wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Friesland en de gemeente Leeuwarden beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling en stedenbouwkundige kenmerken

2.1.1 Bilgaard

Het plangebied ligt aan de rand van Leeuwarden, in de wijk Bilgaard. Deze wijk ligt in het noorden van Leeuwarden, grenzend aan het noordelijk gelegen Leeuwarder Bos. Ander belangrijk ruimtelijk kenmerk is de Dokkummer Ee, die aan de oostzijde langs de wijk stroomt. Aan de zuidzijde van de wijk loopt de ringweg van Leeuwarden (De Dammelaan). Aan de westzijde loopt de N357, welke Leeuwarden in noordelijke richting ontsluit.

Bilgaard is een naoorlogse, grootschalige woonwijk met gemengde hoog- en laagbouw in een open verkaveling. Bilgaard bestaat uit vijf vrijwel identieke eenheden ten noorden en vier wederom vrijwel identieke eenheden ten zuiden van een strook met wijkvoorzieningen. De sterk gedifferentieerde ruimtelijke opzet met eengezinsrijenhuizen, middelhoogbouw en hoge woongebouwen verkrijgt ruimtelijke samenhang door de situering van de hoogste gebouwen langs de randen. Bilgaard is een schoolvoorbeeld van de naoorlogse woningbouw; een stempelstructuurwijk.

In Bilgaard is de afgelopen decennia veel veranderd in het kader van stedelijke vernieuwing. Woningen zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw; in andere delen is fors geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor is de woningvoorraad verbeterd en meer divers geworden. Ook de komende jaren zijn nog verschillende woningbouwprojecten gepland. Ondanks forse ingrepen in de wijk zijn de oorspronkelijke functionalistische uitgangspunten nog steeds herkenbaar.

Het groen in de wijk Bilgaard is een belangrijke component van de stedenbouwkundig opzet. Tussen de negen woonclusters zijn groene ruimten die fungeren als buffers tussen de woongebieden en als groene lobben naar het bos of de stadsring. De combinatie van open grasvelden en boomgroepen met de hoge woongebouwen langs de stadsring is beeldbepalend.

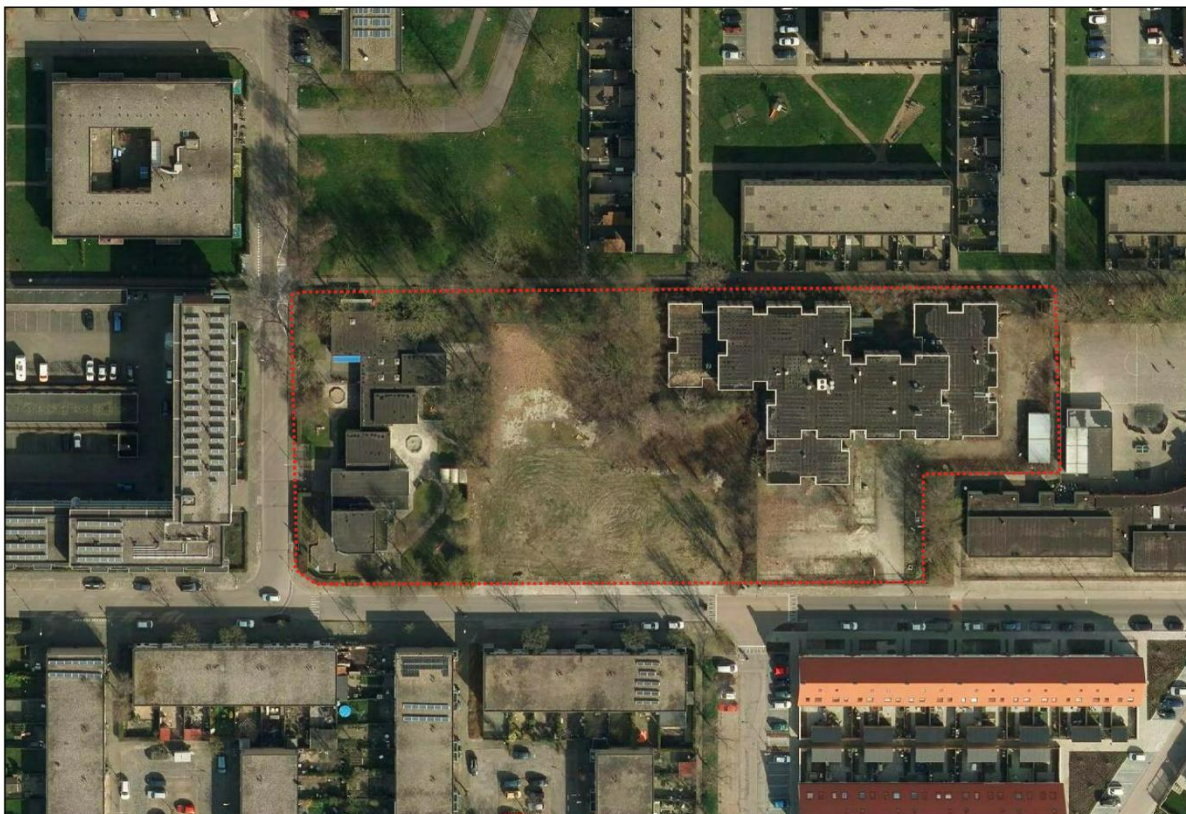
2.1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van de wijk, in de middelste strook met wijk-/maatschappelijke voorzieningen. In de omgeving komen met name woningen in de vorm van hoogbouw voor. Concreet wordt het plangebied begrensd door de Brandemeer aan de zuidzijde, de Kei aan de westzijde, een voetpad aan de noordzijde en een basisschool aan de oostzijde. Zowel ten noorden als ten zuiden van het plangebied liggen stroken met woningen in de vorm van hoogbouw in een gematigde groene setting.

De wijk Bilgaard is in een fase waarin er sprake is van herstructurering van verouderde bebouwing. Ten zuidoosten van het plangebied is reeds een deel van het plangebied getransformeerd tot een gebied met daarin nieuwe, grondgebonden woningen.

In het plangebied zelf bevinden zich momenteel een leegstaand kinderdagverblijf en een leegstaand kantoorpand. Daarnaast ligt een deel van het plangebied braak. Het braakliggend perceel is voor een deel begroeid met hoog opgaand gras en bomen. Voorheen heeft hier een onderwijsinstelling gestaan.

In de volgende afbeelding zijn luchtfoto's en straatbeelden van het plangebied en de omgeving opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Friesland, 2016)



Afbeelding 2.2: Straatbeeld vanaf de Brandemeer (Bron: Google streetview, 2016)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld vanaf de Kei (Bron: Google streetview, 2016)

HOOFDSTUK 3 DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

3.1.1 Algemeen

Het plan gaat uit van het slopen van de bestaande leegstaande bebouwing en de realisatie van maximaal 30 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met gezamenlijk in totaal maximaal 42 appartementen. Tevens worden bijbehorende voorzieningen in de vorm van parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd. Tot slot worden er groenvoorzieningen en ontsluitingen aangelegd. Hierbij is het uitgangspunt dat daar waar mogelijk de bestaande, gezonde bomen in de groenstrook aan de zijde van de Kei in stand worden gehouden. In onderstaande afbeelding is het plan weergegeven.

Het plan is ten opzichte van het voorontwerp enigszins aangepast, in die zin dat het appartementengebouw 3 meter is opgeschoven naar het oosten. Met de rode maatvoering is de nieuwe afstand tussen het appartementengebouw en het appartementengebouw aan de overzijde van de Kei aangegeven.



Afbeelding 3.1: Overzicht van het plangebied en het aan te leggen aantal parkeerplaatsen (Bron: TWA Architecten)

3.1.2 Appartementengebouw

In het westelijke deel van het plangebied, op het deel waar momenteel het leegstaande gebouw van het voormalig kinderdagverblijf staat, wordt het appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw wordt haakvormig gerealiseerd. Het gebouw zal bestaan uit deels drie en deels vier lagen. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het deel met 4 lagen bedraagt 13 meter (inclusief dakrand). De maximale hoogte voor het deel met 3 lagen bedraagt 10 meter (inclusief dakrand).

Het deel dat haaks op de Kei staat is een laag hoger dan het deel dat evenredig aan de Kei wordt gesitueerd. Op deze manier is de schaduwwerking van het gebouw evenredig aan de Kei te verwaarlozen op het gebouw aan de overzijde van de Kei.

In de regels is ruimte geboden voor plaatselijke verhogingen voor bijvoorbeeld schoorstenen en liftschachten voor maximaal 10% van het bouwvlak.

De appartementen, welke allemaal vrijwel identiek zijn, hebben een circa oppervlakte van 65 m² (gebruiksoppervlakte). Daarnaast beschikt elk appartement over een overkapt buitenterras met een oppervlakte van circa 9,5 m². De appartementen bestaan uit een woonkamer, keuken, badkamer, berging, hal en twee slaapkamers. Tot slot heeft ieder appartement de beschikking over een eigen buitenberging. Tussen de appartementengebouwen en de buitenbergingen, en aan de oostzijde van het terrein, wordt een parkeerterrein aangelegd. Het terrein wordt ontsloten op de Brandemeer via één gezamenlijke in- en uitrit.

Ter afscherming wordt er aan beide zijden van de in- en uitrit een tuinmuur gerealiseerd. In afbeelding 3.2 zijn impressies van het appartementengebouw opgenomen.



Afbeelding 3.2: Impressie van het voorlopige ontwerp van het appartementengebouw (Bron: LKSVDD Architecten)

3.1.3 Grondgebonden woningen

In het oostelijke deel van het plangebied, op de gronden waar momenteel het leegstaande kantoorpand staat en de braakliggende gronden liggen, worden in totaal maximaal 30 grondgebonden woningen gebouwd.

De woningen worden gebouwd in de vorm van zes blokken van 5 woningen. De blokken worden haaks op de Brandemeer (noord-zuid gericht) gerealiseerd. De woningen worden afgedekt met een kap. Elke woning beschikt over een eigen achtertuin, waar een berging wordt gerealiseerd.

In afbeelding 3.3 is een gevelbeeld van één van de woonblokken weergegeven.



Afbeelding 3.3: Gevelbeelden van de grondgebonden woningen (Bron: TWA Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Leeuwarden beschikt over een eigen parkeernota (Nota Parkeernormen Leeuwarden 2014). De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'verkeer en parkeren'.

Voor Leeuwarden is de klasse 'sterk stedelijk' van toepassing. Het aantal adressen per km² bedraagt tussen de 1.500 en 2.500 adressen. Bij de berekening van de parkeernormen bij functiewijziging / verbouw wordt als uitgangspunt gehanteerd dat (eventuele) problemen uit het verleden niet op de nieuwe functie worden afgewikkeld. Het verschil in parkeerplaatsen tussen de huidige bestemming en de nieuwe ontwikkeling wordt op een theoretische manier berekend. Op basis van de gebiedsindeling zoals opgenomen in de parkeernota ligt het plangebied in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

In het CROW zijn de parkeerkencijfers voor de functie 'wonen' gebaseerd op soort woning, koop of huurwoningen en worden voor de verschillende soorten woningen prijsklassen gehanteerd met als omschrijving "duur, midden en goedkoop". Deze waarde is per gemeente verschillend en fluctueert voortdurend. De gemeente Leeuwarden hanteert daarom een indeling voor de functie Wonen gebaseerd op het gebruikersoppervlak.

3.2.2 Parkeren

Zoals aangegeven is de parkeernormering gekoppeld aan het gebruiksoppervlakte van de woning. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 65 m² (gebruiksvloeroppervlakte). De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 117 m². In onderstaande tabel staat de parkeerberekening aan de hand van deze uitgangspunten opgenomen.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm (rest bebouwde kom)	Parkeer-behoefte	Aandeel van bezoekers
Woning met gebruiksoppervlakte tussen de 80 en 120 m ²	30	1,6	48	0,3 pp per woning
Appartementen met gebruiksoppervlakte tussen de 60 en 80 m ²	42	1,3	55	0,3 pp per woning
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			103	

Tabel 3.1: Berekening parkeerbehoefte (Bron: BJZ.nu)

In de nieuwe situatie bestaat er een parkeerbehoefte van in totaal 103 parkeerplaatsen.

Op het centrale terrein bij het appartementengebouw wordt een parkeervoorziening met 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tussen de grondgebonden woonblokken worden 20 parkeerplaatsen aangelegd. Tot slot worden er ten oosten van de woonblokken een parkeervoorziening met 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal maakt dit dat er 26+20+49 = 95 parkeerplaatsen worden aangelegd. In afbeelding 3.1 is een overzicht van de ontwikkeling, waarop de parkeerplaatsen staan aangegeven, opgenomen.

Het plan voldoet niet volledig aan de parkeernorm, maar de afwijking is gering. Er zijn in de nabijheid (Brandemeer en de Fennen) voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar waar het parkeertekort kan worden opgevangen. De gemeente Leeuwarden is hiermee akkoord.

3.2.3 Verkeer

In de gemeentelijke parkeernota worden geen cijfers omtrent verkeersgeneratie genoemd. Hiervoor wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (2018). Op basis van deze publicatie is de verstedelijkingsgraad bepaald als 'sterk stedelijk' (Bron: CBS) en de ligging in het gebied 'rest bebouwde kom'.

Op basis van deze publicaties kunnen de volgende functies worden aangehouden:

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, huis, tussen/hoek	30	7,1	213
Koop, appartement, midden	42	5,6	235,2
Totaal			448,2

Zoals in de tabel is af te lezen, brengt de ontwikkeling een verkeersgeneratie van 448,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee.

Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn zowel het maatschappelijke als het gemengde perceel bijna volledig voorzien van een bouwvlak. Binnen deze bouwvlakken zijn verscheidene functies mogelijk, waaronder kantoren en andere dienstverlenende bedrijven. Per saldo zal er planologisch gezien dan ook sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen, aangezien de ter plekke toegestane functies een aanzienlijk grotere verkeersgeneratie met zich mee brengen. In bijlage 1 van deze toelichting is uitgebreid weergegeven dat de nieuwe situatie een afname van verkeersbewegingen tot gevolg heeft ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Het verkeer wordt ontsloten op de Brandemeer, die via de Dokkumertrekweg en de Luchtenrek wordt ontsloten op de Dammelaan, de noordelijke ringweg van Leeuwarden. Alle genoemde wegen zijn van voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie op een adequate wijze te kunnen afwikkelen.

3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Friesland, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport (Noord-) Nederland als internationaal energieknoppunt en kenniscentrum voor energievoorziening en -transitie, en:
 - het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven;
 - het robuust en compleet maken van het internationale hoofdenergienetwerk, waaronder de verbinding van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noord-West 380kV-verbinding);
 - het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
 - het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord-Nederland;
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen), buisleidingen en het hoofdenergienetwerk in Noord-Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking van de Afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoet- watervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

4.1.2.1 Algemeen

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Hierbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b) 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.

Wat is een stedelijke ontwikkeling

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

Onderhavig plan betreft een woningbouwlocatie met in totaal 72 woningen/appartementen. Er is sprake van een ruimtelijke en functionele structuur, aangezien de woningen op een korte afstand van elkaar komen te liggen, en voor het geheel een samenhangend stedenbouwkundig plan is opgesteld. Hieruit volgt de conclusie dat in voorliggend geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's de woningbouwruimte. Daarover zijn tot 2026 afspraken in de stadsregio Leeuwarden gemaakt (Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menameradiel en Tytsjerksteradiel) gemaakt. De genoemde gemeenten zijn echter heringedeeld. Hierdoor bestaat de stadsregio Leeuwarden niet meer in zijn oorspronkelijke vorm.

De gemeente Leeuwarden heeft in haar actuele woonvisie (Afwegingskader woningbouw gemeente Leeuwarden) ervoor gekozen om de nieuwe vorm van de gemeente Leeuwarden (vanaf 1 januari 2018) als ruimtelijk verzorgingsgebied aan te houden. Overigens zijn de lopende afspraken tussen de gemeenten van de voormalige stadsregio in deze woonvisie meegenomen. Bij het door het gemeente te hanteren verzorgingsgebied is in deze ladderonderbouwing aangesloten.

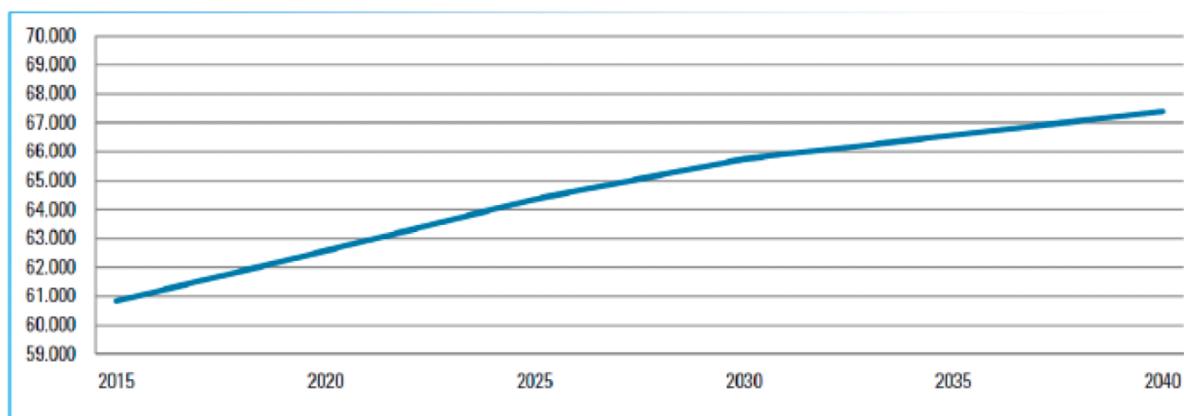
Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In de eerste plaats dient de vraag te worden beantwoord of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnenstedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Hierna wordt eerst beoordeeld of er sprake is een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Sinds begin deze eeuw groeit de gemeente Leeuwarden jaarlijks met meer dan 500 inwoners. Verwacht wordt dat deze groei de komende jaren doorzet. In tabel 4.1 is de groei van het aantal huishoudens tussen 2015 en 2040 weergegeven.



Tabel 4.1: Verwachte groei aantal huishoudens Leeuwarden 2015-2025 (Bron: CBS)

De verwachting is dat het aantal huishoudens (exclusief studenten) tussen 2015 en 2025 met zo'n 3.500 toeneemt. Deze groei is dan voor meer dan 90% te danken aan de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Ook na 2025 groeit de bevolking door en neemt het aantal huishoudens verder toe. Ook na 2025 groeit de bevolking door en neemt het aantal huishoudens verder toe. In de cijfers is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Leeuwarderadeel en oostelijk Littenseradiel meegenomen. In tabel 4.2 is de behoefte per huishoudentype weergegeven.

Huishoudentype	2015	2025	2015-2025	Huishoudentype	2015	2033	2015-2033
Reguliere eenpersoonshuishoudens	21.778	25.068	3.290	Reguliere eenpersoonshuishoudens	21.778	27.396	5.618
Stellen*	28.490	28.708	218	Stellen	28.490	28.391	99
Eénouderhuishoudens	3.989	3.989	-	Eénouderhuishoudens	3.989	4.019	30
Overige huishoudens	200	257	57	Overige huishoudens	200	287	87
Totaal regulier	54.457	58.022	3.565	Totaal regulier	54.457	60.093	5.636

Tabel 4.2: Bevolkingsgroei naar huishoudentype in Leeuwarden, tussen 2015-2025 (Bron: CBS)

De meeste vraag is naar woningen in bestaand stedelijk gebied. Hierbij gaat het om een uitbreidingsvraag van maximaal 2.000 woningen. De gemeente verwacht dat de sloop uitkomt op ca. 1.000 woningen (750 terug te bouwen). De jaarlijkse bouwproductie moet dan uitkomen op ca. 275 woningen per jaar en minimaal 2.750 in tien jaar tijd. De uitbreidingsvraag is grotendeels verdeeld over appartementen (ca. 1.300 tot 1.500) en grondgebonden woningen (500 tot 700).

	totaal tot 2020/ 2025	harde plannen (peildatum 1 december 2015)	resterende behoefte
Totale woningbehoefte in de gem. Leeuwarden 2015 tot 2025 (excl. studentenhuisvesting)	4.500	1780	2.720

Tabel 4.3: Planbehoefte in Leeuwarden van 2015 tot 2025 (Bron: Gemeente Leeuwarden)

In bovenstaande tabel 4.3 is het planaanbod in Leeuwarden weergegeven. Hieruit blijkt dat er naast de harde plannen sprake is van een resterende behoefte van 2.720 woningen tot 2020/2025.

Afspraken provincie

Uit de woonafspraken tussen de gemeente Leeuwarden en de provincie blijkt dat er tussen 2016 en 2015 ruimte is voor 4.500 woningen. Dit betreft een planologische flexibele bewegingsruimte van 130% van de verwachten behoefte van 3.500 woningen. De provincie heeft met deze programmering ingestemd. De provincie kan tevens instemmen met de beleidslijn om binnenstedelijk 'plafondloos' te kunnen bouwen. Reden hiervoor is dat de gemeente de dynamiek in het bestaand bebouwd gebied waar voortdurend verandering plaatsvindt, wil continueren. Geconcludeerd wordt dat het programma tevens in lijn is met de gemaakte afspraken met de provincie Fryslân.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan voorliggend plan.

Kwalitatieve behoefte

Uitbreiding

De meeste vraag is er naar woningen in bestaand stedelijk gebied. Hierbij gaat het om een uitbreidingsvraag van maximaal 2.000 woningen. De gemeente verwacht dat de sloop uitkomt op ca. 1.000 woningen (750 terug te bouwen). De jaarlijkse bouwproductie moet dan uitkomen op circa 275 woningen per jaar en minimaal 2.750 in tien jaar tijd. De uitbreidingsvraag is verdeeld over appartementen (ca. 1.300 tot 1.500) en grondgebonden woningen (500 tot 700). Bij sloop wordt uitgegaan van herbouw van 75% van het oorspronkelijke aantal. De locatie en de te huisvesten doelgroep bepalen in sterke mate in welk segment we moeten terugbouwen.

Inbreiding

Naast de uitleg is er ruimte voor inbreiding binnen de gemeente. Het gaat dan in hoofdzaak om koopwoningen. De gemeente vindt het belangrijk om dit segment te blijven faciliteren, omdat dit moderne stedelijke grondgebonden woonmilieus creëert die een waardevolle aanvulling van de stedelijke woningmarkt zijn. Het aantal geschikte locaties is beperkt, zodat het een stevige opgave is om in de marktvraag te voorzien. In tabel 4.3 is de vraag en het aanbod van grondgebonden woningen en appartementen in binnenstedelijk gebied weergegeven. Daarna wordt op beide woningtypen separaat ingegaan.

Woningtype		% voorkeur	Vraag	Totale plancapaciteit	Additionele behoefte
Grondgebonden	Huishoudensgroei	65-70%	2.320 - 2.490	1.100 (hard)	1.870 - 2.090
	Sloop		650 - 700		
	Totaal		2.970 - 3.190		
Appartement	Huishoudensgroei	30-35%	1.070 - 1.250	650 (hard)	720 - 950
	Sloop		300 - 350		
	Totaal		1.370 - 1.600		

Tabel 4.4: Vraag en aanbod naar grondgebonden woningen en appartementen (Bron: Gemeente Leeuwarden)

- Grondgebonden

Gestapelde bouw (flats) domineren het stedelijke gebied van de gemeente. De grondgebonden woningen zijn of vooroorlogs of in hoofdzaak gebouwd vanaf de jaren tachtig. De vraag (zie voorgaande tabel) is fors: tussen de 65 en 70% van de verhuis geneigde huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning. Om te voorzien in de vraag moeten op korte termijn worden begonnen met het realiseren van deze woningen. De gemeente ziet wel een potentieel overschot aan grondgebonden woningen in de periode na 2025. Dit heeft dan te maken met de demografische ontwikkelingen, waarbij het aandeel kleine huishoudens verder groeit en de omliggende gemeenten qua huishoudens stabiliseren of zelfs krimpen.

- Appartementen

Het stedelijk gebied van Leeuwarden heeft momenteel een kwantitatief overschot aan appartementen, maar tegelijkertijd een tekort aan goede appartementen. De voorraad van de corporaties bestaat in belangrijke mate uit gestapelde bouw tussen de jaren vijftig en tachtig. Dit aanbod in gestapelde bouw is in toenemende mate kwalitatief onder de maat, zowel qua energieprestatie en woonkwaliteit. Hoewel dit bezit vanwege de gunstige prijsstelling de komende tijd voorziet in een vraag van de lagere inkomensgroepen, is de toekomstbestendigheid laag.

Momenteel is er een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen, terwijl tegelijkertijd ook een kwantitatieve vraag wordt geprognosticeerd. Dit heeft te maken met de sterk groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens. De vraag daalt in sterke mate neer in de binnenstad en in transformatiegebieden. Wat de gemeente Leeuwarden daarbij nodig heeft, zijn toevoegingen die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad. Er is daarom geen behoefte meer aan appartementen tussen de 35 en 60 m². Maar wel in de categorie 65 m² en groter. De gemeente ziet tegelijkertijd ook dat het toevoegen van woonruimte in vooral de binnenstad leidt tot parkeervraagstukken die vragen om een creativiteit.

In tabel 4.5 is de behoefte verdeeld per woningtype weergegeven.

	totaal tot 2020/ 2025	harde plannen (peildatum 1 december 2015)	resterende be- hoefte
Totale woningbehoefte in de gem. Leeuwarden 2015 tot 2025 (excl. studentenhuisvesting)	4.500	1780	2.720
additionele behoefte stedelijk woonmilieu 2015 tot 2025	2.750	950	1.800
additionele behoefte suburbaan "groen stedelijk" 2015 tot 2020	1.400	670	830
additionele behoefte dorps 2015 tot 2025	250	160	90
studentenhuisvesting	1.400	350	1.050

Tabel 4.5 Behoefte per woningtype (Bron: gemeente Leeuwarden)

Samengevat wordt gesteld dat de vraag het grootst is op het gebied van grondgebonden woningen en kwalitatief goede appartementen met een oppervlakte groter dan 65 m². Deze vraag ligt met name in binnenstedelijk gebied. Met onderhavig plan wordt hier invulling aangegeven aangezien deze voorziet in 30 grondgebonden woningen en 42 appartementen met een oppervlakte van minimaal 65 m². Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan voorliggend plan.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de stad Leeuwarden en is in de huidige situatie bestemd en (deels) ingericht ten behoeve van stedelijke functies (maatschappelijk en gemengd). Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Fryslân 2007

4.2.1.1 Algemeen

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld door de Provinciale Staten. In het streekplan staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt

worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld. Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Leeuwarden is 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 provinciale hoofdstad, met accenten op een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen en op een verbetering van de bereikbaarheid. Het stedelijk centrum dient aantrekkelijk te zijn voor alle groepen van de samenleving, niet alleen om er te werken maar ook om te wonen.

De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de stedelijke bundelingsgebieden, waaronder Leeuwarden. Hiermee beoogt de provincie onder meer een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor de leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden.

4.2.1.2 Wonen: Fryslân als woonprovincie

De provincie streeft ernaar de woonkwaliteiten van Fryslân, zoals rust en ruimte, landschappelijke en natuurlijke waarden, en veiligheid en woon-zorgcombinaties te benutten als sociaal-economische impuls voor Fryslân. Hiermee wordt gestimuleerd dat mensen uit andere provincies naar Fryslân verhuizen. Een bijkomende doelstelling is om nieuwe (landelijke) woonvormen optimaal in te zetten voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap, natuur, water en recreatie. Het grootste deel van de binnenlandse vestiging wordt opgevangen binnen de stedelijke bundelingsgebieden, met een sterk accent op de stedelijke centra zelf. Buiten de bundelingsgebieden is de provincie terughoudend met het opvangen van woonmigratie door deze te beperken tot specifiek dorpse en landelijke woonkwaliteiten waar aanvullend vraag naar is.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan het streekplan Fryslân 2007

Met de realisatie van de woningen wordt bijgedragen aan het voornemen om de positie van Leeuwarden als dé hoofdstad van Friesland te versterken. Met de herontwikkeling van het perceel wordt met woningbouw immers een duurzame vervolgfunctie gecreëerd. Tot slot wordt er bijgedragen in de doelstelling om te voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Grutsk op 'e romte (2014)

4.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document “Grutsk op ‘e Romte” als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd.

Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht de provincie de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan het Grutsk op 'e romte

In het bestemmingsplan zijn de landschappelijke en cultuurhistorische structuren die van belang zijn uitvoerig behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

4.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

4.2.3.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende artikelen van belang.

3.1 Woonplan

3.1.1

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

4.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Verordening Romte

Indien het initiatief wordt getoetst aan het Streekplan Fryslân 2007 wordt het volgende geconcludeerd:

Artikel 3.1: Het woningbouwplan sluit zowel qua aantallen als kwaliteit aan bij het woonbeleid. Voor een nadere toetsing hierop wordt verwezen naar de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, opgenomen in paragraaf 4.1.2.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Het in dit bestemmingsplan besloten initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Collegeprogramma 2018-2022: 'De kracht van samen'

4.3.1.1 Algemeen

De ambitie van het collegeprogramma is om samen met inwoners, ondernemers, verenigingen en organisaties te bouwen aan een sociale, vernieuwende en duurzame gemeente. Een gemeente waar mensen goed én gezond kunnen wonen, werken en recreëren en waar niemand aan de zijlijn hoeft te staan. Waar bedrijven en

kennisinstellingen alle ruimte krijgen om te innoveren. Een gemeente die haar Europese status als Culturele Hoofdstad van 2018 ook de komende jaren weet te verzilveren.

Het college wil doorgaan op wat is bereikt en ontwikkelingen verder brengen. Dit wil de gemeente doen door mogelijkheden en initiatieven in de Leeuwarder samenleving te stimuleren en door mensen en organisaties met elkaar in contact te brengen en ook zelf actief de samenwerking te zijn.

Het aantal inwoners in Leeuwarden groeit nog sterk.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het collegeprogramma

Met het initiatief wordt er bijgedragen aan het doel om ontwikkelingen en initiatieven verder te stimuleren. Ook wordt bijgedragen aan het voorzien in de nog steeds groeiende woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het coalitieakkoord 2018-2022.

4.3.2 Afwegingskader woningbouw (2016)

4.3.2.1 Algemeen

Leeuwarden staat de komende decennia voor een grote bouwopgave. Het aantal inwoners blijft nog lange tijd stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. De woningvoorraad moet flink uitbreiden. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen.

De gemeente Leeuwarden heeft een forse woningbouwopgave. Door de groei van de bevolking en daarmee samenhangende groei van het aantal huishoudens en door verbetering van de bestaande voorraad moet de komende tien jaar de woningvoorraad met minimaal 3.500 woningen uit worden gebreed. De bestaande plannen voorzien in belangrijke mate in de vraag, maar op onderdelen is er sprake van een mismatch. Op basis van de harde plancapaciteit worden nog veel plannen ontwikkeld. Er is reeds een groot aantal plannen in ontwikkeling.

De vraag naar reguliere woningen is onderverdeeld in stedelijk, suburbaan en dorps wonen. Er is met name behoefte aan stedelijk wonen. Daarnaast bestaat er tevens een vraag naar suburbaan wonen, die grotendeels wordt opgevangen in de zuidelijke nieuwbouwwijken. Tot slot is er binnen de kleine kernen behoefte aan dorps wonen. De optelsom van de verschillende deelgebieden leidt ertoe dat Leeuwarden sneller woningen toevoegt dan dat het aantal huishoudens groeit.

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het afwegingskader woningbouw

Het initiatief is zowel kwantitatief als kwalitatief passend binnen de programmering en de woonvisie. Met het initiatief wordt er voor een deel voorzien in de actuele behoefte naar het betreffend woonmilieu. Voor een nadere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2, waar in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking uitvoerig op het woonbeleid is ingegaan.

4.3.3 Energieagenda Leeuwarden 2016-2020

4.3.3.1 Algemeen

Duurzaamheid en duurzame energie staan al jaren hoog op de agenda van Leeuwarden. Op termijn wil de gemeente onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen zoals olie en aardgas. De energietransitie gaat niet vanzelf. Externe factoren bepalen mede het succes. Zo is het van belang hoe de prijs van energie zich internationaal ontwikkelt. En het gaat om de investeringsbereidheid van woningeigenaren, bedrijven en woningcorporaties. Verder speelt de strategie met bijbehorende maatregelen van 'Den Haag' een rol. Daarnaast is de energiewereld voortdurend in ontwikkeling. Daarom wil de gemeente Leeuwarden koers zetten met heldere doelen en rollen. Het is nodig om een realistische en flexibele uitvoeringsagenda op te stellen. Geen blauwdruk voor een langere periode. Maar een uitvoeringsagenda die wordt gemonitord op afgesproken doelen, inspanningen en effecten.

1. Doelstelling is in 2020 een energiebesparing in de woningbouw van 20% te realiseren ten opzichte van het energieverbruik in 2010. In de periode 2010 tot en met 2014 was er een besparing van 0,28

PJ. Van 2015 tot en met 2020 moet dan minimaal 0,33 PJ energie bespaard worden in de woningbouw.

2. Het in 2020 opwekken van minimaal 1,41 PJ duurzame energie op. Dit is 16% van het totale energieverbruik in Leeuwarden in 2013.

De energiebesparingsaanpak richt zich voor een groot deel op sociale en particuliere woningen. De gemeente verwacht met zijn aanpak een zichtbaar effect voor de particuliere woningbouw te kunnen realiseren. Daarnaast werkt de gemeente aan het stimuleren van energiebesparing in het maatschappelijk vastgoed als scholen en buurthuizen en bij bedrijven.

Voor het opwekken van energie heeft de gemeente Leeuwarder de energiemix opgesteld. De gemeente kan voor een belangrijk deel de ambitie op eigen grondgebied verwezenlijken. De gemeente ziet kansen voor zonnestroom, restwarmte, geothermie en biogas.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Energieagenda Leeuwarden 2016-2020

Bij het bouwplan speelt het aspect duurzaamheid een belangrijke rol. De woningen zullen conform wetgeving gasloos worden gebouwd. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om de woningen zoveel mogelijk energieneutraal te bouwen.

4.3.4 Beleidsplan Groen (2016)

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente heeft op 18 april 2016 het "Beleidsplan Groen Gemeente Leeuwarden" vastgesteld. Met het groenbeleidsplan wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente met het groen wil omgaan. De ambitie is om dit te doen met de inzet van de huidige middelen. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden worden daarbij geen vaste termijnen gesteld waarin ideeën en wensen realiteit moeten worden. De speerpunten van het groenbeleid zijn op drie pijlers gericht, te weten:

- Bied ruimte aan de Mienskip!; Rijker groen door bewonersinitiatieven.
- Versterk het natuurlijke en recreatieve netwerk!; Stepping Stones brengen de natuur dichterbij.
- Beheer het groen slim!; Hoogwaardig waar het moet, sober waar het kan.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het beleidsplan Groen

In het stedenbouwkundig ontwerp speelt groen een belangrijke rol. Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden. Daarnaast worden er in het noorden en westen van het plangebied extra bomen aangeplant. Conform het gemeentelijk beleid worden de te kappen bomen gecompenseerd door de herplant van bomen in het bouwplan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het beleidsplan Groen.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit bestemmingsplan van toepassing is.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter
5 of meer rijstroken	350 meter

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- Wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van de weg bedraagt 48dB.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Brandemeer. Door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is gericht op de geluidwerende voorzieningen benodigd voor het bouwplan. Nagegaan is welke geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de te bouwen appartementen en woningen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Voor alle beschouwde verblijfsgebieden blijkt dat bij de geadviseerde voorzieningen ruim aan de eis van de karakteristieke geluidwering $G_{A;K}$ wordt voldaan en het binnenniveau niet hoger is dan 33 dB. Omdat de maatregelen overal gelijk zijn wordt ook bij de andere appartementen/woningen aan de eis voldaan. Door het

ontbreken van roosters in de gevels en de toepassing van kunststof kozijnen met een dubbele kierdichting, is de basisgeluidwering van alle gevels in de appartementen hoog.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het aspect railverkeerslawaai is niet van belang, aangezien de dichtstbijzijnde spoorlijn op een ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5725/5740.

5.2.2 Beoordeling

Sigma groep uit Emmen heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Verkennend bodemonderzoek

- In de bovengrond zijn verhoogde gehalten kwik, PAK's, minerale olie en lood gemeten. De gemeten verhogingen overschreden in geen geval de bodemindexwaarde en vormden daarom (na uitsplitsing t.b.v. PAK's) geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek;
- In de ondergrond is een verhoogd gehalte aan minerale olie, koper, kwik en lood gemeten. De bodemindexwaarde werd in geen geval overschreden zodat er geen directe aanleiding ontstond tot het instellen van nader onderzoek;
- In het grondwater is een verhoogd gehalte aan barium, molybdeen en nikkel gemeten. De bodemindexwaarde werd in geen geval overschreden zodat er geen directe aanleiding ontstond tot het instellen van nader onderzoek;

Aanvullend onderzoek

In 2017 is door LievenseCSO een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Destijds is rond één boring (boring 23) een sterk verhoogd gehalte koper en lood aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is, naast het verkennend bodemonderzoek tevens een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van deze boring uitgevoerd. Getoetst is of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging rond deze boring is daarom afgeperkt.

Op basis van de tot nu toe bekende onderzoeksresultaten is de afperking van de verontreiniging met koper en lood in de grond nog niet volledig. Aangezien de afperking nog niet volledig is kan op basis van de bekende onderzoeksresultaten nog niet voldoende worden vastgesteld of het volumecriterium voor een ernstig geval van bodemverontreiniging in grond (>25 m³ sterk verontreinigde grond) voor wat betreft koper en lood t.p.v.

de boring 23 wordt overschreden. Teneinde een beter beeld te verkrijgen omtrent de omvang van de verontreiniging wordt geadviseerd om de omvang van de verontreiniging met koper en lood in de grond verder af te perken. De betreffende boring 23 valt echter buiten de beoogde woonkavels, waardoor het geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Verkennend bodemonderzoek asbest in de grond

- De bovengrond is indicatief niet aantoonbaar verontreinigd met asbest;
- De ondergrond is indicatief niet aantoonbaar verontreinigd met asbest;

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de woonkavels is voldoende in beeld gebracht. De plaatselijke verontreiniging is voldoende in beeld gebracht om er op een milieuhygiënisch verantwoorde manier mee om te gaan. De verontreiniging wordt bij het bouwen deels afgesloten met een betonvloer en mogelijk moet er in de verontreiniging worden gegraven. Daarom moet een BUS-melding of deelsaneringsplan worden opgesteld. De gemeente Leeuwarden moet de aanpak goedkeuren.

Het aspect bodem vormt, met inbegrip van voorgenoemde maatregelen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Beoordeling

Het plan heeft zoals geconstateerd bij het onderdeel verkeer ten opzichte van de huidige per saldo een afname van verkeersbewegingen tot gevolg. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt de in dit bestemmingsplan besloten functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

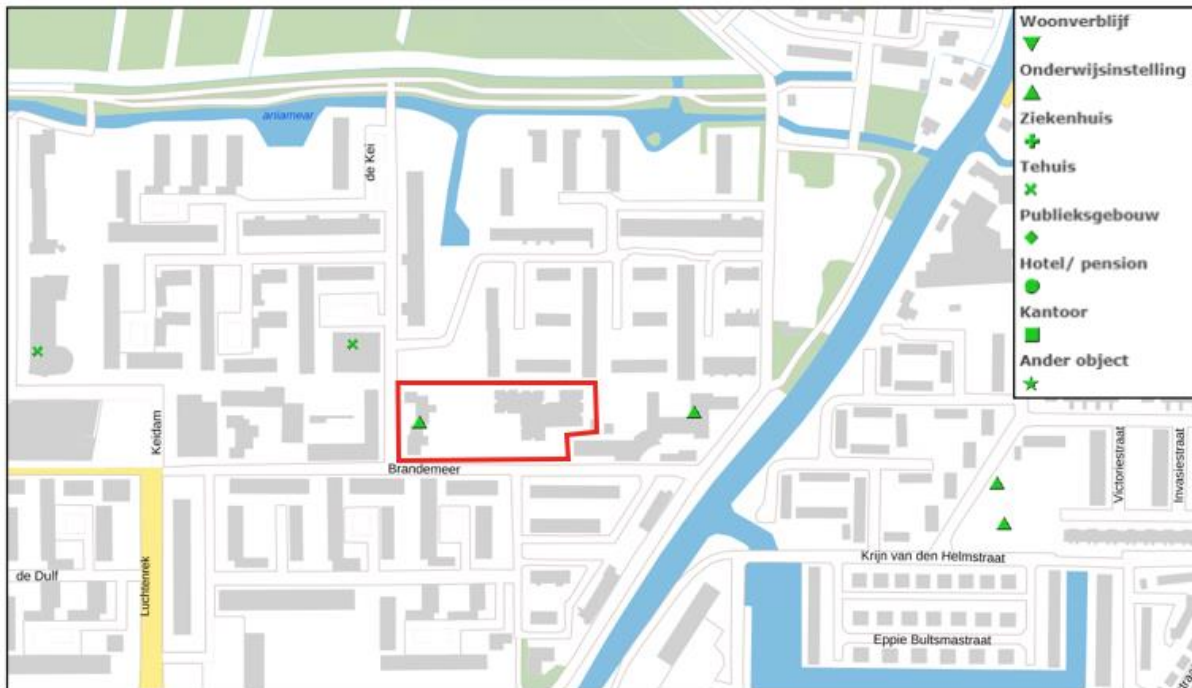
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied

en omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat de in het plangebied aangegeven onderwijsinstelling (kinderdagverblijf) inmiddels niet meer aanwezig is.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Riscokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het aspect externe veiligheid voor dit project geen belemmeringen oplevert.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Het plangebied is gelegen in een gebied dat bestaat uit voornamelijk woningen. In voorliggend geval wordt daarom aangesloten bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.1: VNG-richtafstanden en milieucategorieën (Bron: VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering')

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De nieuwe functie kan echter wel een hoger geluidsniveau met zich meebrengen ter plaatse van de straat de Kei. Dit kan ontstaan doordat er in de nieuwe situatie twee appartementengebouwen op een relatief korte afstand van elkaar langs deze straat staan. Tussen deze gebouwen kan het geluid weerkaatsen. In het kader van een goede ruimte ordening is in dit kader een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Alcedo. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt samengevat op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Als gevolg van de realisatie van het plan Brandemeer zal in de nieuwe situatie sprake zijn van een afname van de geluidsbelasting op de oostgevel van het appartementencomplex De Kei ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt veroorzaakt door de afname van de verkeersgeneratie in de toekomstige planologische situatie ten opzichte van de huidige feitelijke situatie.

Zou enkel gekeken worden naar het akoestisch effect van de nieuwbouw, dan kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de nieuwbouw een toename van de geluidsbelasting op de gevels van het bestaande appartementencomplex De Kei tot gevolg heeft. Deze toename bedraagt echter minder dan 1 dB en is daarom niet of nauwelijks waarneembaar met het menselijk gehoor.

De realisatie van het plan Brandemeer heeft ten aanzien van het aspect geluid geen negatief effect op het woon- en klimaat in de woningen achter de oostgevel van het bestaande appartementencomplex De Kei.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

Direct ten oosten van het plangebied ligt een basisschool (expertisecentrum Aquamarijn). Voor een basisschool geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De basisschool ligt direct aansluitend op het plangebied. De dichtstbijzijnde woning in het plangebied komt op circa 15 meter uit het perceel van de basisschool te liggen. Door middel van bouwvlakken is vastgelegd dat de woningen niet op een kortere afstand komen te liggen. Hiermee wordt aan de grootste richtafstand voldaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat, ten aanzien van de basisschool, de geluid veroorzakende activiteiten voornamelijk plaatsvinden nabij de speelvoorzieningen in verband met stemgeluid van spelende kinderen. Het Activiteitenbesluit laat stemgeluid van kinderen buiten beschouwing. Bovendien wordt het terrein afgeschermd met een schutting en een groensingel. Geconcludeerd wordt dat de basisschool geen belemmering vormt en de basisschool omgekeerd niet in haar bedrijfsvoering zal worden beperkt.

Daarnaast ligt ten zuiden van het plangebied een ander maatschappelijk bestemd perceel. Voor dit perceel is echter een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van woningen. Inmiddels zijn deze woningen recentelijk tot uitvoering gebracht. Redelijkerwijs valt dan ook niet te verwachten dat er ter plaatse opnieuw maatschappelijke functies worden opgericht. Overigens geldt voor maatschappelijke functies dat het veelal gaat om functies in milieucategorie 1 of 2. Deze functies zijn slechts zeer beperkt belastend en kunnen over het algemeen goed worden ingepast in de woonomgeving. Het betreffende perceel vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

Overige milieubelastende functies zijn allen op een ruimere afstand van het plangebied gelegen, waardoor deze geen belemmering vormen. Omgekeerd worden deze functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Soortenbescherming komt eveneens voort uit de Wet natuurbescherming.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft "Groote Wielen", welke is gelegen op circa 3,3 kilometer afstand.

Om de effecten op het Natura 2000-gebied aan te tonen, is een AERIUS-berekening (AERIUS Calculator 2019) uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

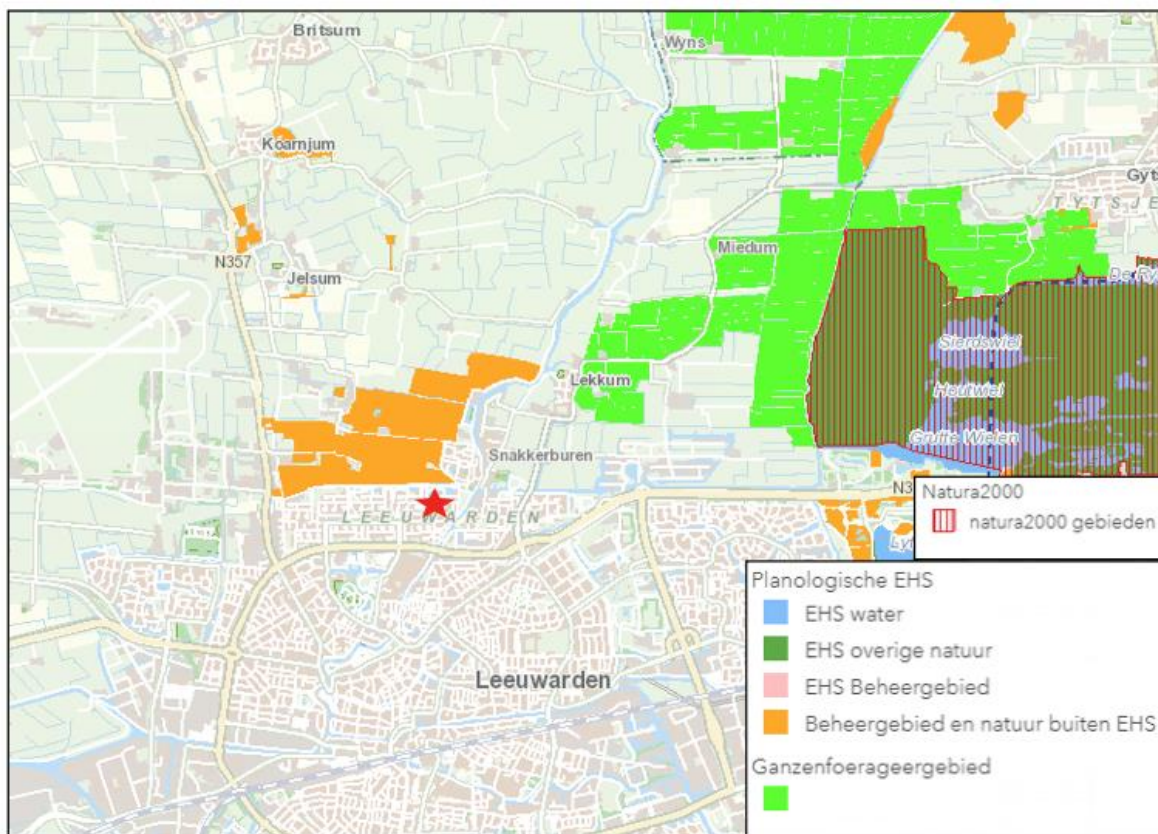
Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland

Het Natuur Netwerk Nederland is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van de NNN betreft de natuur binnen het 'Groote Wielen', die zich op circa 3,3 kilometer afstand bevindt. Wel bevinden zich op kortere afstand van het plangebied natuurbeheergebieden buiten de NNN en een ganzenfoerageergebied. De afstand tot deze gebieden is 200 meter (natuurbeheergebied) en 1,3 kilometer (ganzenfoerageergebied). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de betreffende gebieden is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de natuurgebieden weergegeven. Het plangebied is hierbij aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000. NNN en overige natuurgebieden (Bron: Provincie Fryslân)

5.6.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Algemeen

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Friesland een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Wettelijke consequenties met betrekking tot soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in het plangebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de te slopen gebouwen in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield

worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten mogen alleen uitgevoerd worden buiten de voortplantingstijd van vogels. Voor de grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soort is niet beschermd). Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de wettelijke consequenties volledig inzichtelijk te krijgen is nader onderzoek verplicht, voordat de gebouwen gesloopt mogen worden (zorgplicht).

De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, vleermuizen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren, wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. In het kader van de zorgplicht worden geen nadere maatregelen voorgesteld.

Samenvattende conclusie

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikte functioneel leefgebied voor zeldzame- en/of kritische diersoorten en tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische grondgebonden diersoorten, vogels en vleermuizen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten nog niet volledig inzichtelijk gemaakt worden. Om de functie van de gebouwen voor vleermuizen vast te kunnen stellen is nader onderzoek nodig.

De aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen wil niet zeggen dat de voorgenomen activiteiten niet door kunnen gaan. Indien vleermuizen een verblijfplaats in het plangebied bezetten, dient een ontheffing verkregen te worden om de vleermuizen te verstoren en om de verblijfplaats te mogen verstoren, beschadigen en te vernielen. Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden verleend, dient het onderzoek naar vleermuizen te zijn afgerond, zodat een ontheffing kan worden verkregen.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Uit de uitgevoerde quickscan bleek dat niet kon worden uitgesloten dat er in het plangebied een verblijfplaats voor vleermuizen aanwezig was. Daarom is er een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

In de zomer en het najaar van 2019 is de functie van bebouwing aan de Brandemeer en de Kei in Leeuwarden onderzocht op de aanwezigheid en functie van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het plangebied. Door het slopen van de bebouwing wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt geen verblijfplaats beschadigd of vernield.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de gebouwen te mogen slopen in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

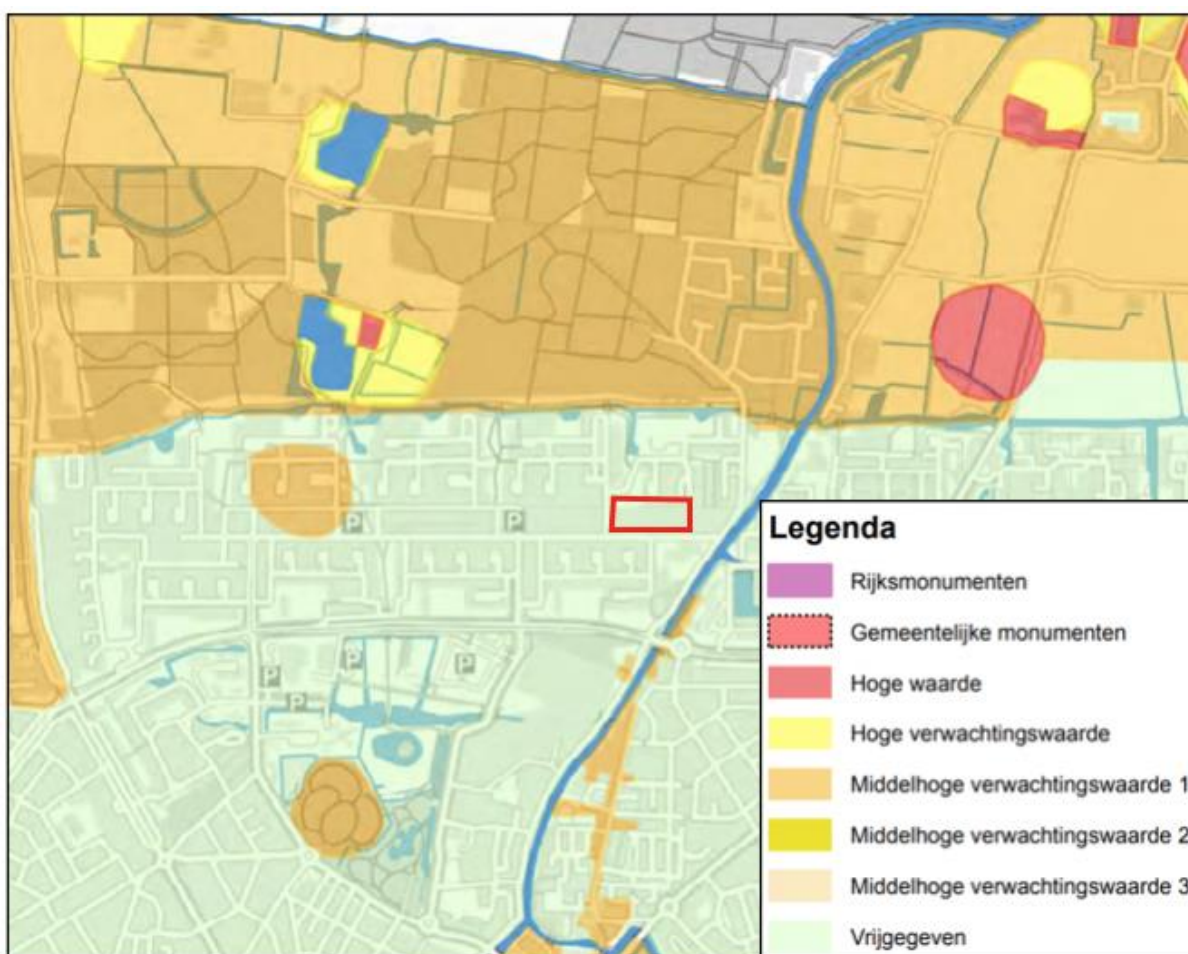
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Leeuwarden beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidskaart. In afbeelding 5.4 is hiervan een uitsnede opgenomen, waarbij het plangebied met rode omlijning is aangegeven.



Afbeelding 5.4: Archeologische verwachting (Bron: Gemeente Leeuwarden)

Uit de kaart blijkt dat het plangebied in een gebied ligt dat volledig is vrijgegeven. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten. Wel geldt er te allen tijde een algemene meldingsplicht wanneer er zaken van belang gevonden worden, deze zal in acht worden genomen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Tevens is in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van andere bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Grote Wielen” ligt op 3,3 kilometer afstand van het plangebied. OP basis van het uitgevoerde stikstofonderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In paragraaf 5.6.1.1 is reeds aangegeven dat er geen sprake is van negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Grote Wielen’ redelijkerwijs. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar deze paragraaf.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld en is door de gemeente Leeuwarden hierop een besluit genomen. Gebleken is dat er geen sprake is van een ontwikkeling met aanzienlijke milieugevolgen.

5.8.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie heeft de volgende ambitie geformuleerd:

Wij streven naar goede ruimtelijke condities voor een veilige en bewoonbare provincie en voor gezonde en veerkrachtige duurzame watersystemen waarin sociaal-economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Water is een belangrijk mede ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van Fryslân. Voor een goede waterbeheersing worden de nodige ruimtelijke maatregelen getroffen.

Door klimaatverandering, bodemdaling en de toename van verhard oppervlak kan in veel gevallen voor een goede waterbeheersing niet meer worden volstaan met technische maatregelen. Voor een robuust en veerkrachtig watersysteem, dat zowel wateroverschotten als watertekorten goed kan opvangen, zullen de (on)mogelijkheden van het watersysteem medebepalend zijn voor de functionele bestemming en inrichting van de ruimte. Een goed functionerende Friese boezem is cruciaal voor de waterhuishouding van heel Fryslân.

6.1.4 Wetterskip Fryslân

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, de strategische keuzes die we maken en de financiële consequenties daarvan. Het bestuur wil in de planperiode richting geven aan goed, efficiënt en betaalbaar waterbeheer, nu en in de toekomst. Speerpunten uit het bestuursprogramma worden uitgewerkt in het Waterbeheerplan (WBP).

Enkele speerpunten zijn:

- Zeedijken, boezemkaden, duinen en andere waterkeringen onderhouden en ervoor zorgen dat ze aan de veiligheidsnormen voldoen.
- Grond- en oppervlaktewaterpeilen regelen en het watersysteem onderhouden.
- De inrichting van het watersysteem afstemmen op de functies en wensen van gebruikers.
- Initiëren van het project Wateractieve Stad. Hiermee onderzoeken we de effecten van klimaatverandering in het stedelijk gebied.
- De waterkwaliteit monitoren en indien nodig verbeteren.
- Lozingen en emissies van bedrijven en onze eigen zuiveringsinstallaties reguleren en hierop toezien.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

6.2.2.1 Algemeen

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure van toepassing is. Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

6.2.2.2 Aanvullende advies

Het waterhuishoudkundig plan is voorgelegd aan de gemeente en akkoord bevonden. Het gemeentelijk advies is daarmee afgerond.

6.2.2.3 Proces

Het waterhuishoudkundig plan is ter toetsing aan het Wetterskip voorgelegd. Het Wetterskip heeft in een reactie (d.d. 16-01-20) bevestigd dat het waterhuishoudkundig plan in overeenstemming is met advies dat het waterschap aan de gemeente heeft gegeven.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen 'Wonen' die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;

- Afwijken van de bouwregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- Afwijken van de gebruiksregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig en toegestaan gebruik opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel is de algemene aanduidingsregel ‘Luchtvaartverkeerzone – ILS – verstoringsgebied’ opgenomen. Deze regel is opgenomen om verstoring van het ILS-systeem van de vliegbasis Leeuwarden tegen te gaan.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die het mogelijk maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt gewijzigd.
- *Algemene procedureregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn nadere eisen opgenomen. Hierin is bepaald dat de gemeente nadere eisen kan stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent de Kwaliteitsnota ‘plan voor de zon’ en regels omtrent parkeren opgenomen. De bepalingen omtrent de Kwaliteitsnota ‘plan voor de zon’ zijn hier onverkort van toepassing verklaard.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

De groenstroken behorend tot het openbaar gebied, aan de randen van het plangebied en tussen de woonblokken zijn bestemd tot 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet en fietspaden.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogten.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

De aan te leggen wegen met de aangelegen parkeervoorzieningen zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor (woon)straten en pleinen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de opgenomen bouwhoogtes.

Wonen (Artikel 5)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ter plaatse van de kavels voor de grondgebonden woningen. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor woonhuizen met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In de bouwregels bepaald dat 30 woningen zijn toegestaan. De woningen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Per woonblok is er een bouwvlak opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op respectievelijk 7 en 11 meter.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het erf bebouwd mag worden. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de dakhelling maximaal 60 graden.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel niet meer dan 2,5 meter bedraagt. Voor de voorgevel bedraagt deze hoogte 1 meter. In afwijking hiervan is ter plaatse van de bouwaanduiding - tuinmuur bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m mag bedragen, teneinde de bouw van de tuinmuur mogelijk te maken.

Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor overige bouwwerken maximaal 5 meter. Ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken ten behoeve van grotere oppervlakte aan bijgebouwen en een hogere goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens zijn hier bepalingen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven opgenomen. Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van een bed and breakfast.

Wonen - Woongebouw (Artikel 6)

De bestemming 'Wonen – Woongebouw' is opgenomen ter plaatse van het te realiseren appartementengebouw. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor gebouwen ten behoeve van woongebouwen. In de bouwregels bepaald dat 42 wooneenheden binnen het woongebouw gezamenlijk zijn toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woongebouwen dienen te worden gerealiseerd.

Voor de woongebouwen is middels een aanduiding op de verbeelding een bouwhoogte aangeduid, die is bepaald op 10 en 13 meter. Het deel evenwijdig aan de Kei heeft een lagere hoogte dan het deel haaks op de Kei.

In de afwijking van de bouwregels is specifiek bepaald dat voor een bepaald percentage de bouwhoogte mag worden verhoogd naar 15 meter, ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.

Voor bergingen is bepaald dat deze binnen de daarvoor opgenomen aanduiding moeten worden gebouwd. De bouwhoogte is middels een aanduiding vastgelegd op 3,5 m middels een aanduiding op de verbeelding.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter bedraagt.

In afwijking hiervan is ter plaatse van de bouwaanduiding - tuinmuur bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m mag bedragen, teneinde de bouw van de tuinmuur mogelijk te maken.

Tot slot bedraagt de bouwhoogte voor overige bouwwerken maximaal 5 meter. Ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing kunnen nadere eisen worden gesteld.

Aan de plaats en afmetingen van gebouwen kunnen nadere eisen worden gesteld. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens zijn hier bepalingen ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven opgenomen. Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van een bed and breakfast.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin onder andere de vergoeding van de ambtelijke kosten, de realisatiekosten en eventuele planschade zijn verzekerd. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Fryslân

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Fryslân voorgelegd. De provincie heeft in een reactie (d.d. 20 maart 2019) aangegeven dat de toets aan de ladder diende te worden aangepast aan de nieuwe woningbouwafspraken. Het bestemmingsplan is hierop aangepast, waarmee het vooroverleg is afgerond.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter toetsing voorgelegd aan de provincie. In een reactie (d.d. 10 december 2019) heeft de provincie aangegeven geen zienswijze in te zullen dienen en daarmee akkoord te gaan met het plan. Wel gaf de provincie aan dat de resultaten van het vleermuizenonderzoek voor vaststelling van het plan verwerkt moeten worden om zo inzichtelijk te maken of het bestemmingsplan in het kader van de Wnb uitvoerbaar is.

De resultaten van het vleermuizenonderzoek zijn in het plan overgenomen. Er is geen ontheffing in het kader van de Wnb nodig. Hiermee is voldaan aan de opmerking van de provincie. Het vooroverleg met de provincie is hiermee positief afgerond.

9.1.3 Wetterskip Fryslân

Het waterhuishoudkundig plan is ter toetsing aan het Wetterskip voorgelegd. Het Wetterskip heeft in een reactie (d.d. 16 januari 2020) bevestigd dat het waterhuishoudkundig plan in overeenstemming is met advies dat het waterschap aan de gemeente heeft gegeven.

9.2 Reactie op voorontwerp

Het voorontwerp heeft ter visie gelegen. Tijdens de tervisietermijn is het plan tijdens een informatieavond aan omwonenden en belangstellenden toegelicht. Op het voorontwerp is een aantal reacties binnengekomen. Naar aanleiding van deze reacties heeft er een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is daartoe gewijzigd, teneinde tegemoet te komen aan deze reacties. Zo is het appartementengebouw langs de Kei 3 meter in oostelijke richting verschoven, zodat de afstand tot het evenwijdige appartementengebouw aan de overzijde van de Kei is vergroot. Tevens is de bouwhoogte van dit gebouw met één bouwlaag verlaagd. Deze maatregelen hebben ervoor gezorgd dat de schaduwwerking van het nieuwe gebouw op het bestaande appartementengebouw langs de Kei te verwaarlozen is. De bezonningsstudie is opgenomen als bijlage 8 van deze toelichting. Daarnaast is een akoestisch onderzoek (bijlage 4) uitgevoerd om de geluidstoename op de gevel van het bestaande appartementengebouw aan de Kei in beeld te brengen. De aangepaste plannen zijn gepresenteerd op een extra belegde informatieavond voor de bezwaarmakers.

Een uitgebreid verslag van de inspraak en de reactie is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting (reactie- en antwoordnota inspraak).

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 21 november 2019 tot en met 2 januari 2020 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De inspraak is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Motivatie verkeersgeneratie

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek gevelwering**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek belasting op gevels bestaand appartementencomplex**

Bijlage 5 Aeriusberekening

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 **Vleermuizenonderzoek**

Bijlage 8 Bezonningsstudie

Bijlage 9 Reactie- en antwoordnota inspraak