

**Ruimtelijke onderbouwing tbv  
transformatie kantoorpand naar 14  
woningen Noordvliet 439 te  
Leeuwarden**

Opdrachtgever:	VV vastgoed
Rapportnummer:	RB 40.010
Datum vrijgave:	Januari 2015
Opsteller:	Dhr. K. van Dijk
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

## Inhoudsopgave

.....	1
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding .....	4
1.2 Aanleiding .....	4
1.3 Beknopte planbeschrijving .....	5
1.4 Planologisch kader .....	5
1.5 Procedurekeuze .....	6
1.6 Doel .....	7
1.7 Verantwoording .....	7
1.8 Leeswijzer .....	7
<b>2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>8</b>
2.1 Ligging en historie .....	8
2.2 Het plangebied in zijn omgeving .....	10
2.3 Planbeschrijving .....	10
<b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
3.1 Rijksbeleid .....	16
3.1.1 <i>Ruimtelijk- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	16
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....	18
3.2 Provinciaal beleid .....	19
3.2.1 <i>Streekplan Fryslân (2007)</i> .....	19
3.2.2 <i>Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014</i> .....	19
3.3 Gemeentelijk beleid .....	20
3.3.1 <i>Woonbeleid</i> .....	20
3.3.2 <i>Meerjarenontwikkelingsprogramma 2010-2015: "It giet fierder"</i> .....	21
3.3.3 <i>Welstandsnota Leeuwarden 2013</i> .....	22
<b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
4.1 Archeologie .....	24
4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	24
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	24
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) .....	25
4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	25
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	25
4.3 Bodem .....	26
4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	26
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	26
4.4 Ecologie .....	27
4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	27
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	28
4.5 Geluid .....	29
4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	29
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	30
4.6 Luchtkwaliteit .....	31
4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	31
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	32
4.7 M.E.R.- beoordeling .....	32
4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i> .....	32
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i> .....	32

4.8	Milieuhinder .....	34
	4.8.1 Aanleiding en doel.....	34
	4.8.2 Doorwerking naar het plan .....	35
4.9	Verkeer en vervoer .....	35
	4.9.1 Aanleiding en doel.....	35
	4.9.2 Doorwerking naar het plan .....	36
4.10	Watertoets .....	36
	4.10.1 Aanleiding en doel.....	36
	4.10.2 Doorwerking naar het plan .....	37
<b>5</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>39</b>

## 1 Hoofdstuk 1 inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

### 1.2 Aanleiding

Op het perceel Noordvliet 439 te Leeuwarden is op dit moment een kantoorpand gesitueerd. De eigenaar is er niet in geslaagd om binnen de huidige bestemming een nieuwe huurder te vinden voor het pand. Ter voorkoming van langdurige leegstand heeft de eigenaar een verzoek ingediend voor een transformatie van het kantoorpand naar in totaal 14 appartementen.

Hieronder een indicatieve weergave van het plangebied van het perceel Noordvliet 439 te Leeuwarden.



Onderstaand een weergave van het huidige gebouw.



### 1.3

#### Beknopte planbeschrijving

Op het perceel Noordvliet 439 is een kantoorpand gesitueerd die al geruime tijd leeg staat. Het voornemen van de initiatiefnemer is om langere leegstand te voorkomen en daarom het pand te verbouwen zodat het geschikt is voor de functie wonen. In totaal wil de initiatiefnemer 14 appartementen realiseren met een oppervlakte variërend van circa 50 – 65 m<sup>2</sup>. De doelgroep is met name werkenden, alleenstaanden of eventueel jonge stellen die daar hun eerste kind kunnen krijgen en vervolgens door verhuizen naar een woning met tuin.

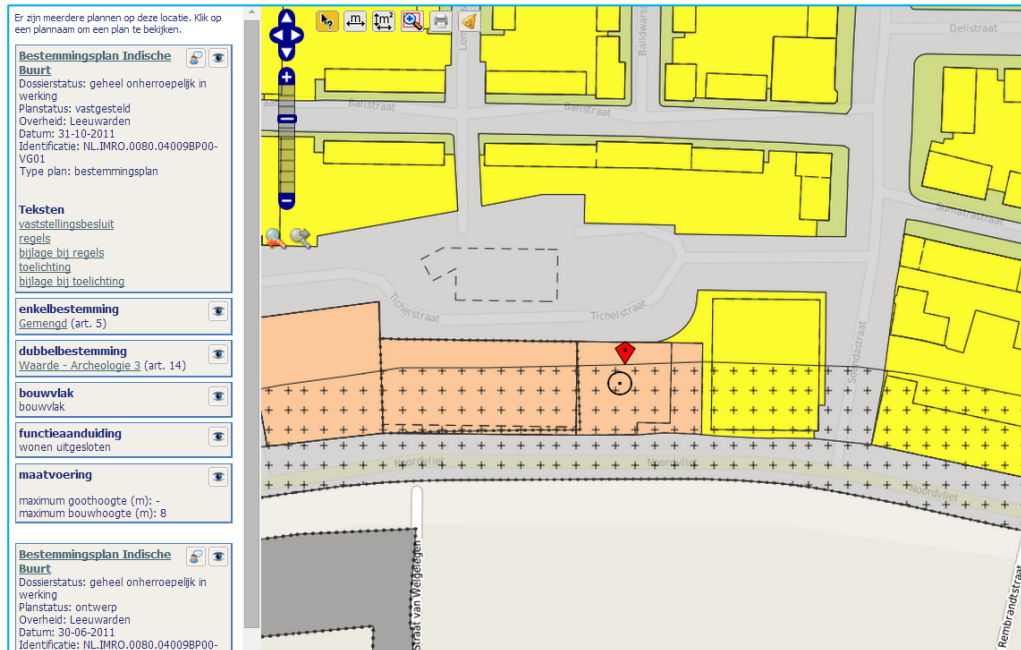
Onderstaande een tekening van de zuidgevel. In hoofdstuk 2 wordt in detail ingegaan op het gewenste bouwplan.



### 1.4

#### Planologisch kader

Het perceel bevindt zich in het bestemmingsplan “Indische buurt”, zoals deze op 31-10-2011 is vastgesteld. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



In het geldende bestemmingsplan “Indische buurt” heeft de locatie de bestemming ‘Gemengd’, geldt er een dubbelbestemming ‘waarde – Archeologie 3’ en is er sprake van een functieaanduiding ‘wonen uitgesloten’.

De transformatie van het kantoorpand naar appartementen is niet toegestaan aangezien er binnen de bestemming ‘Gemengd’ wonen niet wordt toegestaan als er sprake is van de aanduiding ‘wonen uitgesloten’. Voor het perceel Noordvliet 439 is dit het geval. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de transformatie van het huidige kantoorpand naar 14 appartementen.

Op het perceel waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft ligt een wijzigingsbevoegdheid die aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid biedt om de aanduiding ‘wonen uitgesloten’ te verwijderen met dien verstande dat aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt wanneer er wordt voldaan aan de eisen die de wet geluidhinder en/of de wet milieubeheer op dit punt stellen.

## 1.5

### Procedurekeuze

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in medewerking bij recht aan de gewenste plannen.

De gemeente wil toestemming aan het verzoek verlenen via de uitgebreide Wabo-procedure (Projectafwijkingsbesluit).

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c). Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de motivering van een besluit op een dergelijke aanvraag

is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## 1.6 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

## 1.7 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

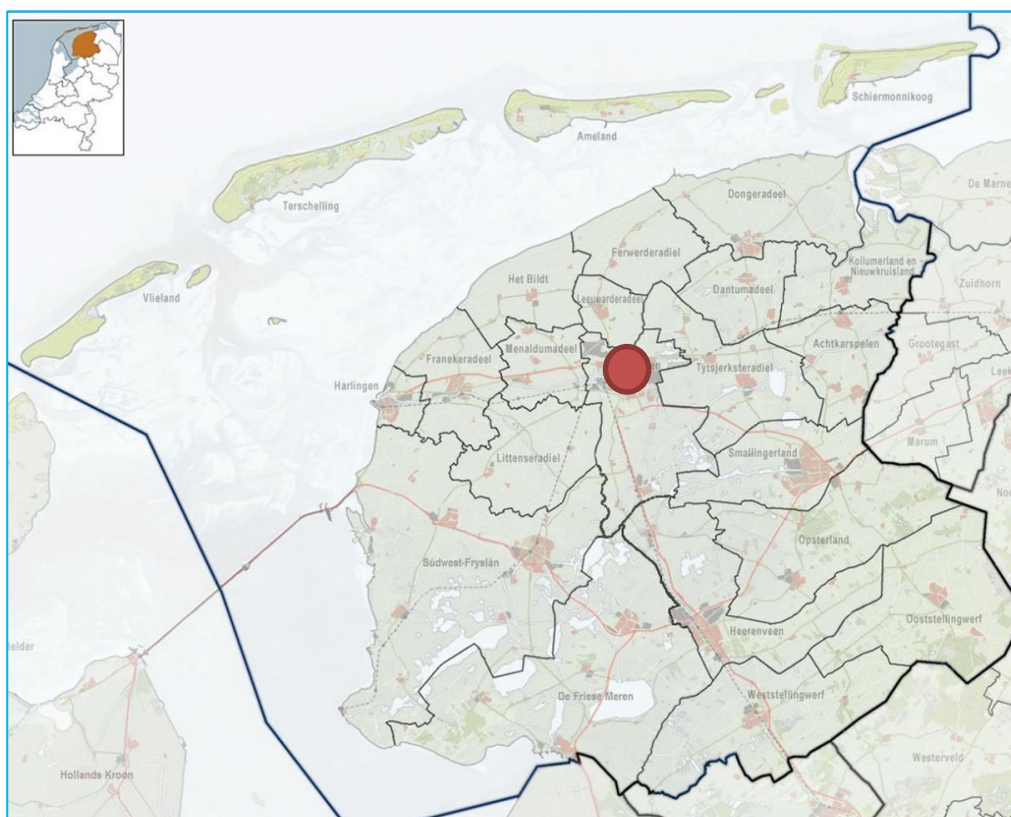
## 1.8 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

## 2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Noordvliet 439 bevindt zich in de stad Leeuwarden. De stad Leeuwarden is gelegen binnen de Friese gemeente Leeuwarden. Hieronder een weergave van de ligging van Leeuwarden binnen een hoger gebiedsperspectief.



Nederland, provincie Friesland, gemeente Leeuwarden en de ligging van Leeuwarden, in één oogopslag.

Het plangebied bevindt zich in de stad Leeuwarden, en dan specifiek in de wijk Indische buurt. De Indische buurt is een wijk gelegen in het centrum van Leeuwarden en telt ongeveer 1100 inwoners. De Indische buurt kent een wisselend beeld van uiteenlopende bouwstijlen. Brede centrale straten, smalle zijstraatjes en de masten van het voetbalstadion aan de noordzijde. De Indische buurt ligt ingesloten tussen Cambuur, de rondweg en het Vliet. De straatnamen verwijzen naar de koloniale geschiedenis. Sumatra, Java, Bali, Soenda, Deli, Borneo, Lombok en Celebes zijn allen naamgever van een straat in dit stadsdeel.

#### Geschiedenis

Het vliet, gelegen buiten de stadswallen en niet onder de jurisdictie van Leeuwarden vallend, ontwikkelde zich van af de 16<sup>e</sup> eeuw tot een uitbuurt waar handel en nijverheid langs de oevers waren geconcentreerd. De bevolking bestond er, zoals stadshistoricus Wopke Eekhoff in 1846 beschreef:

*“eensdeels [...] uit sommige, van buiten herwaarts komende, ambachtslieden, die zich niet wilden onderwerpen aan de bezwarende Gildekeuren der stad, of die zich daaraan*



*onttrokken; en anderzijds uit schippers, kooplieden en beoefenaars van zulke noodwendige beroepen, welke ook geschikter en veiliger b uiten dan binnen de stad uitgeoefend werden. Immers, voor handel, scheepvaart, fabrieken en molens scheen deze vaart eene bijzonder gunstige gelegenheid aan te bieden”.*

Wat er zoal werd gevestigd, waren koren-, houtzaag- en oliemolens, tichelwerken, een zoutkeet, een scheepstimmerwerf en andere bedrijven.

De huidige, losse structuur met bebouwing die weinig onderlinge samenhang vertoont, weerspiegelt nog steeds de spontane, niet-planmatige ontstaansgeschiedenis. Het gefragmenteerde, karakter van het deelgebied kan als een historisch-ruimtelijke kwaliteit worden beschouwd, mede in samenhang met de andere delen van het Vliet.

Hieronder een weergave van de Indische Buurt in zijn huidige vorm met bij de zwarte cirkel de indicatieve ligging van het perceel Noordvliet 439 te Leeuwarden.



## 2.2 Het plangebied in zijn omgeving



Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke deel van de Indische buurt. Ten opzichte van het perceel Noordvliet 439 bevindt zich in het noorden de weg de Tichelstraat. Ten oosten bevindt zich een gebouw met de bestemming “bijzonder woongebouw”, ten zuiden bevindt zich de weg Noordvliet en ten westen bevindt zich ook een gebouw met de bestemming gemengd (zelfde als perceel Noordvliet 439). Voor dit perceel is ook gekozen voor transformatie van kantoor naar woningen. In dit voormalige UPC-kantoor wil een initiatiefnemer in totaal 33 woningen realiseren. Hiervoor is inmiddels een procedure opgestart.

## 2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer tracht op het perceel Noordvliet 439 te Leeuwarden in totaal 14 appartementen (variërend in oppervlakte van 47,8 m<sup>2</sup> tot 63,2 m<sup>2</sup>) te realiseren. De doelgroep voor deze appartementen is met name begin werkenden, alleenstaanden of eventueel jonge stellen die daar hun eerste kind kunnen krijgen en vervolgens door verhuizen naar een woning met tuin.

Voor de uitvoer van dit plan wordt gebruik gemaakt van de huidige bebouwing. Omdat de huidige bebouwing niet genoeg oppervlakte kent voor de realisatie van 14 appartementen wordt er een extra verdieping gerealiseerd op deze huidige bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het realiseren van een extra bouwlaag er bovenop prima inpasbaar, de naastliggende panden, zowel links als rechts van het gebouw, zijn ook uitgevoerd met 1 of 2 extra bouwlagen ten opzichte van het huidige pand aan de

Noordvliet 439. De foto's via Google Streetview laten dit ook goed zien. Het pand gaat hierdoor na de uitbreiding stedenbouwkundig gezien op in het aanwezige bebouwingspatroon.



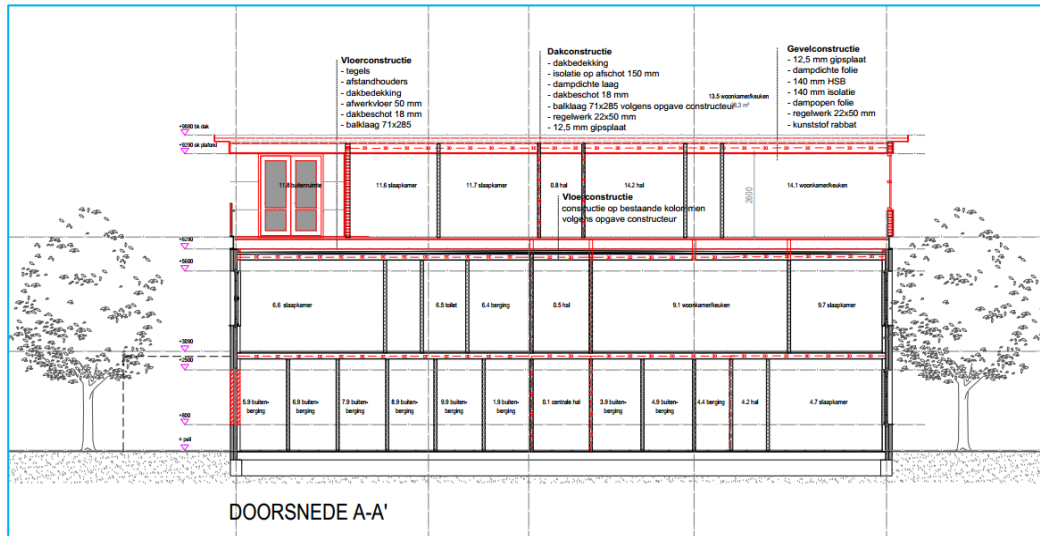
Ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren is het zo geregeld dat achter het gebouw een 8-tal parkeerplaatsen aanwezig zijn, deze zijn bereikbaar via de Soendastraat en op de volgende luchtfoto zijn deze zichtbaar.

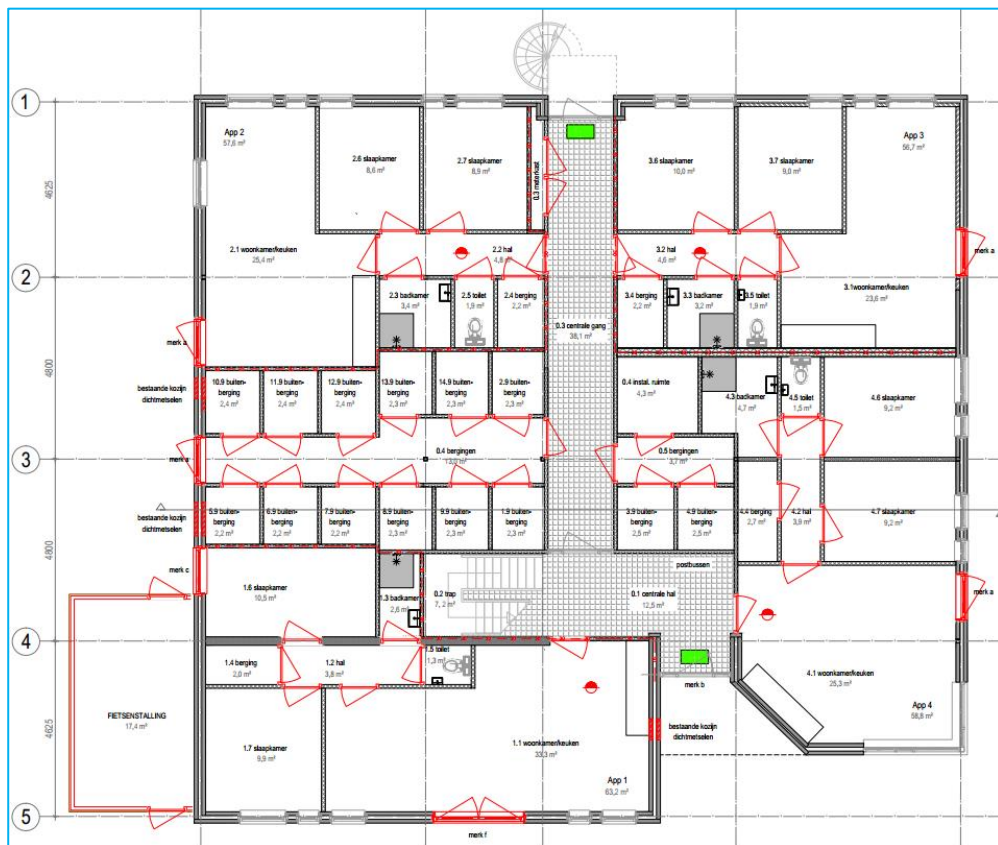
Deze zullen worden gebruikt voor het parkeren voor de bewoners. Overige parkeerplaatsen zijn aanwezig langs de straat.



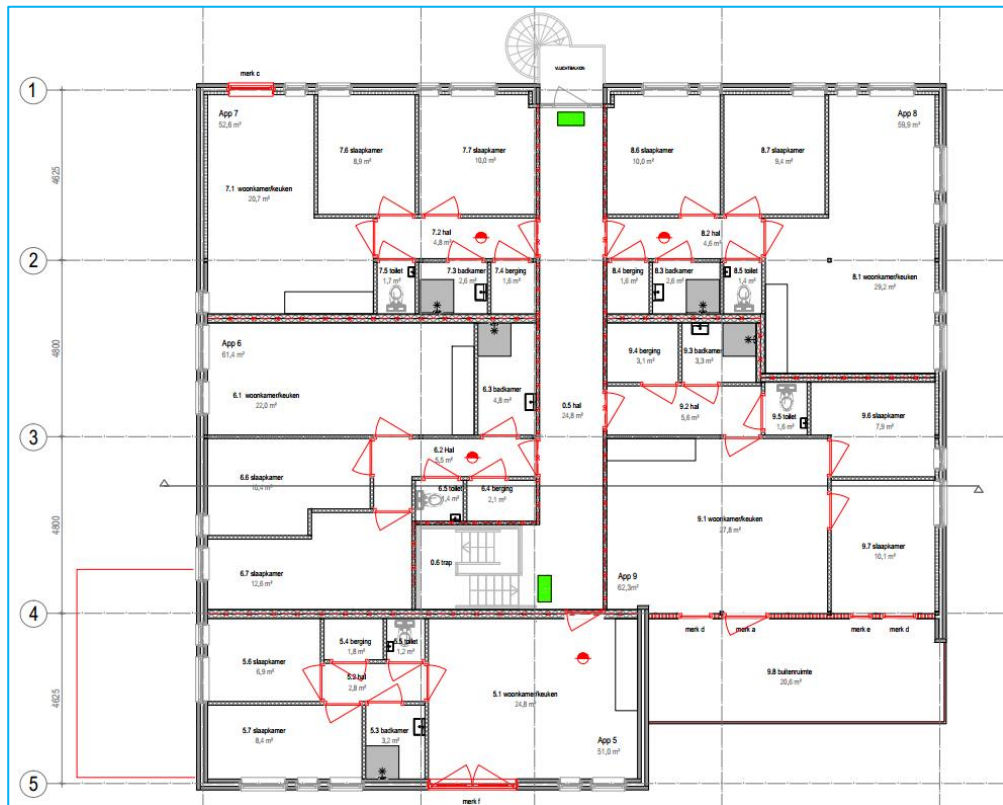
Parkeerstroken langs de straat.....

Hierna zijn enkele tekeningen opgenomen die het gewenste plan weergeven.

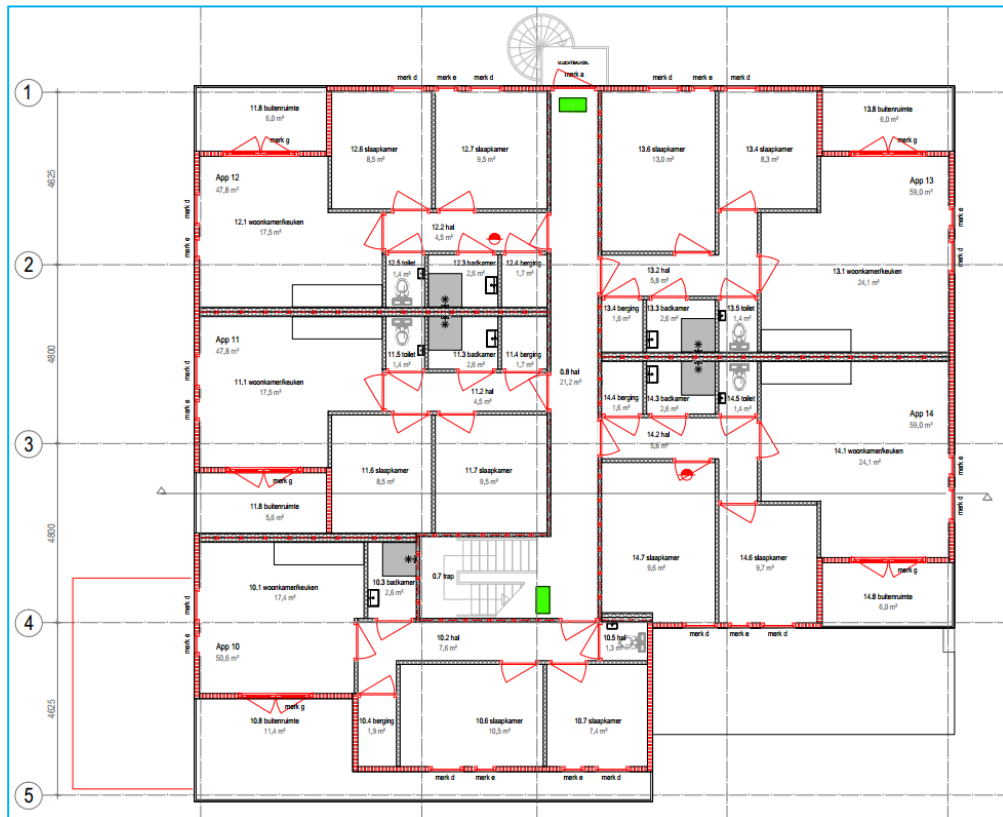




Plattegrond begane grond nieuwe situatie



Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping nieuwe situatie



Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping nieuwe situatie

### 3

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Wat is beleid. **Beleid** is het stellen van doelen, middelen en een *tijdpad in onderlinge samenhang*. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

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

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Ruimtelijk- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;



4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor dit deel van Leeuwarden zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

### 3.1.2

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking" (SER-ladder).

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Het voorliggende plan sluit naadloos aan bij de achtergronden van de SER-ladder.

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

Het initiatief betreft het transformeren van een voormalige kantoorlocatie in bestaand stedelijk gebied naar wonen. Het pand bevindt aan één van de hoofdstraten richting de stad in de Vlietzone. In de nota wonen wordt ingezet op het toevoegen van zelfstandige wooneenheden voor de doelgroep één en twee persoonshuishoudens omdat deze groep sterk groeit in Leeuwarden. Het gaat hierbij om het toevoegen van zelfstandige wooneenheden met oppervlaktes tussen de 40 en 60 m<sup>2</sup> met minimaal één slaapkamer en een eigen berging.

Het verzoek voorziet in het realiseren van 14 appartementen tussen de 47,8 en 63,2 m<sup>2</sup> met minimaal een slaapkamer en eigen berging. Geconcludeerd kan worden dat het verzoek past binnen de nota wonen. Het voornemen past binnen de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Streekplan Fryslân (2007)*

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen,

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden.

De provincie streeft naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenvangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

Voor het onderwerp wonen staan de volgende speerpunten in het Streekplan Fryslân centraal:

- Concentratie in bundelingsgebieden voorop
- Ruimte voor plaatselijke woningbehoefte
- Fryslân als woonprovincie
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Wonen op de Waddeneilanden

Voorliggend bouwplan voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens krijgt het gebouw een opknapbeurt en wordt deze ingevuld met woningbouw, hetgeen in overstemming is met het gestelde van het Streekplan. Ook wordt gezien de doelgroep (met name werkenden, alleenstaanden of eventueel jonge stellen) zekers gebouwd voor de plaatselijke woningbehoefte. Het verzoek is in overeenstemming met het Streekplan Fryslân (2007).

### 3.2.2 *Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014*

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wro de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen, maar

de provincie heeft wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In de Provinciale Verordening Romte Fryslân (PVR) wordt aangegeven welk onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

De provinciale Verordening Romte Fryslân 2014 is een integrale herziening van de verordening van 2010. De provinciale verordening kan worden samengevat in vier verschillende speerpunten, namelijk:

- Decentraal wat kan, centraal wat moet
- Vervallen goedkeuringsvereiste bestemmingsplannen
- Inwerkingtreding Barro
- Provinciaal belang

Over Wonen staat het volgende genoemd in artikel 3 van de verordening Romte.

### **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:
  - a. 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
  - b. 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.

Het verzoek past binnen het woonbeleid van de gemeente Leeuwarde zoals dat is verwoord in paragraaf 3.3.1. Het verzoek is als zodanig in overeenstemming met de Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Woonbeleid**

De grote lijnen van het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden staan in het woonplan 2008 "Eltsenien syn hûs". In aanvulling op het woonplan heeft de gemeenteraad in het najaar van 2012 de nota wonen 2012 vastgesteld. Hierin wordt een nadere focus en prioritering van het woonbeleid gegeven.

De Leeuwarder woningmarkt heeft zich sinds 2003 positief ontwikkeld. Het aanbod van woningen is omvangrijker en meer divers geworden. Het stedelijk profiel van de stad is structureel versterkt. De groei van de bevolking en de toename van het aantal midden- en hogere inkomens bewijzen het succes van het ingezette woonbeleid. Maar Leeuwarden is er nog niet.

Het woningaanbod moet verder groeien, ook in diversiteit en kwaliteit. In de bestaande stad ligt een grote opgave. Elke wijk heeft potentie, maar die wordt niet altijd benut. Delen van de woningvoorraad zijn kwetsbaar.

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Voldoende nieuwbouw en zorg voor de bestaande woningvoorraad zijn hierbij de belangrijkste pijlers.

Het pand bevindt aan één van de hoofdstraten richting de stad in de Vlietzone. In de nota wonen wordt ingezet op het toevoegen van zelfstandige wooneenheden voor de doelgroep één en twee persoonshuishoudens omdat deze groep sterk groeit in Leeuwarden. Het gaat hierbij om het toevoegen van zelfstandige wooneenheden met oppervlaktes tussen de 40 en 60 m<sup>2</sup> met minimaal één slaapkamer en een eigen berging.

Het verzoek voorziet in het realiseren van 14 appartementen tussen de 47,8 en 63,2 m<sup>2</sup> met minimaal een slaapkamer en eigen berging. Geconcludeerd kan worden dat het verzoek past binnen de nota wonen.

### 3.3.2

#### ***Meerjarenontwikkelingsprogramma 2010-2015: "It giet fierder"***

Het meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) vormt het kader voor de inzet van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3 (ISV3). In het MOP stelt de gemeente voor om middels de inzet van ISV3-middelen een substantiële bijdrage te leveren aan de rijksdoelstellingen voor stedelijke vernieuwing:

1. vergroting van de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad;
2. verbetering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving;
3. verbetering van een gezonde en duurzame leefomgeving.

De bijdrage aan de rijksdoelstellingen zijn geformuleerd als zogenaamde outcomedoelstellingen. In het per aandachtswijk op te stellen wijkactieprogramma (WAP) worden de outcomedoelstellingen uitgewerkt. De Leeuwarder woningcorporaties en de gemeente hebben gezamenlijk bepaald welke wijken in de stad de zes prioritaire zijn waar de komende jaren aandacht nodig is. De wijk Vlietzone is daar één van. Onderhavig plangebied behoort tot deze wijk.

De wijk is hiervoor in aanmerking gekomen op basis van indicatoren als:

- gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden;
- % niet werkende werkzoekenden van de beroepsbevolking;
- rapportcijfer omgang buurtbewoners;
- woonduur;
- verhuisgeneigdheid;
- oordeel over de wijk;
- veiligheidsindex.

Per wijk wordt in een WAP vastgelegd wat er precies moet gebeuren. Belangrijke aandachtspunten bij de uitwerking in een WAP zijn:

- fysieke ingrepen zijn idealiter volgend op een sociaaleconomische ontwikkelingsvisie waarin het thema sociale stijging centraal staat. De aanwezigheid van een dergelijke visie op wijkniveau is een belangrijke voorwaarde voor fysieke ingrepen;
- duurzame ontwikkeling, toekomstbestendigheid en waardeverhoging zijn centrale en verbindende thema's in de aanpak van een wijk;
- de in te zetten ISV3-middelen maken deel uit van een breed investeringsprogramma van overheid en maatschappelijke partijen.

### 3.3.3

#### **Welstandsnota Leeuwarden 2013**

In de welstandsnota Leeuwarden (2013) is onder meer welstandsbeleid opgenomen voor het plangebied. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 7 Vliet (namelijk historische fragmenten). Het uitgangspunt van het beleid is het herkenbaar houden en/of herstellen van de historische routes, linten en kernen, het tegengaan van te forse schaalvergroting en het vasthouden aan het bindende element: de rooilijn en de continue openbare ruimte; de weg of de straat. Bij het gedempte Vliet is er sprake van een gevarieerde aaneengesloten bebouwing met pakhuizen. Veel linten (zoals het Vliet) zijn naderhand steeds verder verdicht, vaak met bedrijvigheid en woningen.

#### Criteria:

##### *Ruimtelijke inpassing lineaire bebouwing:*

- Bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar
- Bouwinitiatieven dragen bij aan het ontspannen en afwisselende karakter van het lint
- Bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact

##### *Ruimtelijke inpassing historische kernen*

- Bouwinitiatieven dragen bij aan het compacte karakter van de kern
- Een bouwinitiatief vormt een toevoeging aan de diversiteit binnen de reeks

##### *Versrijningsvorm*

- Nieuwbouw is vormgegeven als een compacte hoofdmassa
- De gevel aan de straatzijde is het meest uitgesproken vormgegeven en is gericht op de straat
- Bouwinitiatieven in afwijkende vormtaal zijn mogelijk, indien dit niet ten koste gaat van het historische karakter
- De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- Erfafscheidingen maken deel uit van het ontwerp

*Detaillering, materiaal- en kleurgebruik*

- De detaillering is verfijnd en benadrukt de kleinschaligheid van de bebouwing
- Materiaal- en kleurgebruik dissonneert niet.

Op 3 juli 2014 is er, onder voorwaarden, een positief advies gegeven door de welstandscommissie mits er aan bepaalde voorwaarden/aanbevelingen werd voldaan. Deze voorwaarden zijn de volgende:

1. De algehele voorgevelexpressie vergt nog een nadere studie ter verbetering;
2. Een voorstel tot de inrichting van de tuinzone wenst welstand ter beoordeling tegemoet te zien.

Deze voorwaarden/aanbevelingen zijn inmiddels opgenomen in de aanvraag en het definitief ontwerp.

## 4 Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten

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

### 4.1 Archeologie

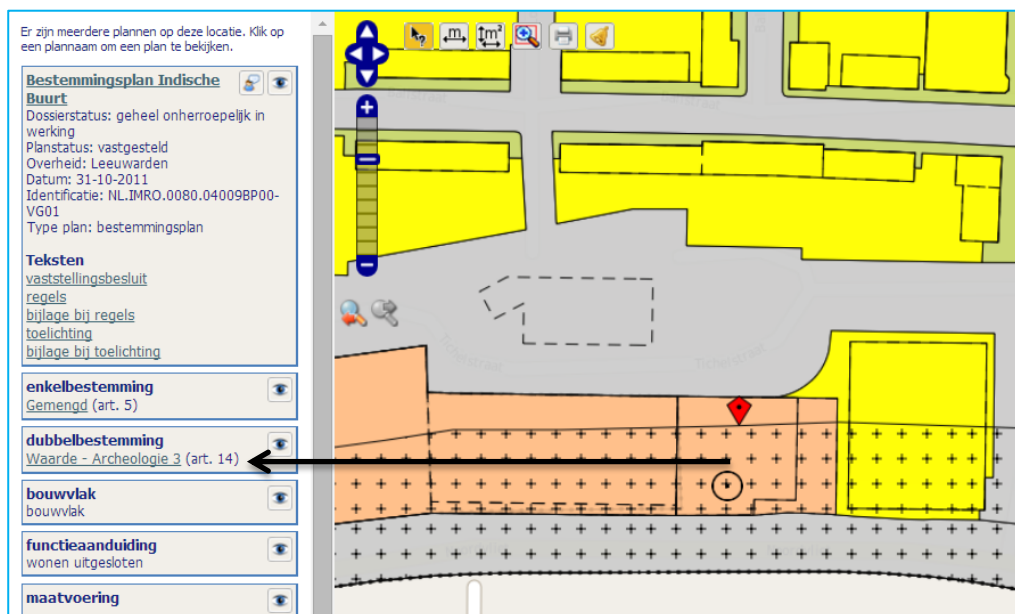
#### 4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

#### 4.1.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van het op 31 oktober 2011 vastgestelde bestemmingsplan Indische Buurt geldt voor de locatie dat er een archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" op het gebied rust. Hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Voor deze archeologische dubbelbestemming geldt dat er nader onderzoek naar archeologie uitgevoerd dient te worden bij een ruimtelijke ingreep die gezamenlijk groter



is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 0,50 meter beneden het maaiveld. Het gewenste plan maakt gebruik van de huidige bebouwing, en er wordt alleen een extra verdieping op het huidige gebouw geplaatst. De gewenste ruimtelijke ingreep voldoet dan ook niet aan de voorwaarden waarbij archeologisch onderzoek verplicht is. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

## **4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi)**

### **4.2.1 Aanleiding en doel**

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

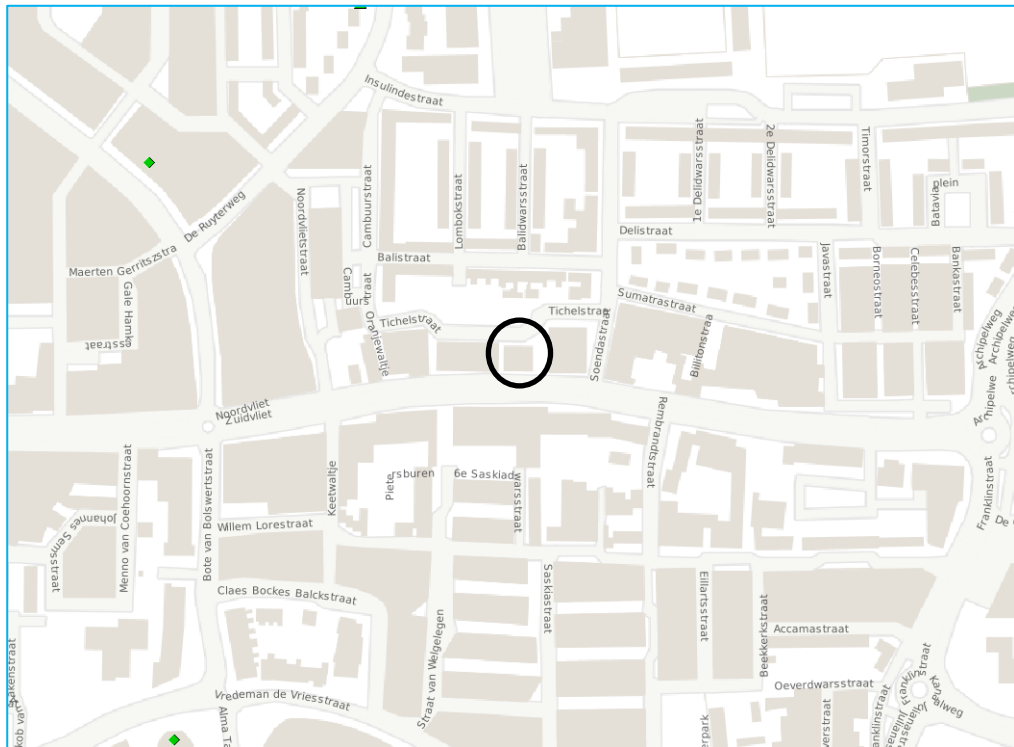
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

### **4.2.2 Doorwerking naar het plan**

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn niet aangemerkt als risicoveroorzakende inrichting.

Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het (in pandige) woningbouwplan.

Hiertoe is een check uitgevoerd aan hand van de risicokaart Nederland. Dit levert het volgende beeld op (in de zwarte cirkel het plangebied).



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

### 4.3 Bodem

#### 4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

#### 4.3.2 Doorwerking naar het plan

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor

(Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is hier sprake van een gebouw of bouwwerk die reeds in gebruik was als verblijfsruimte (voormalig kantoor). Er wordt ten behoeve van het plan verder niet bijgebouwd (alleen in pandige verbouwing en extra verdieping op bestaand gebouw). Er is zodoende geen noodzaak voor een (nieuw) verkennend bodemonderzoek.

## **4.4 Ecologie**

### **4.4.1 Aanleiding en doel**

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en platensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

#### 4.4.2

### Doorwerking naar het plan

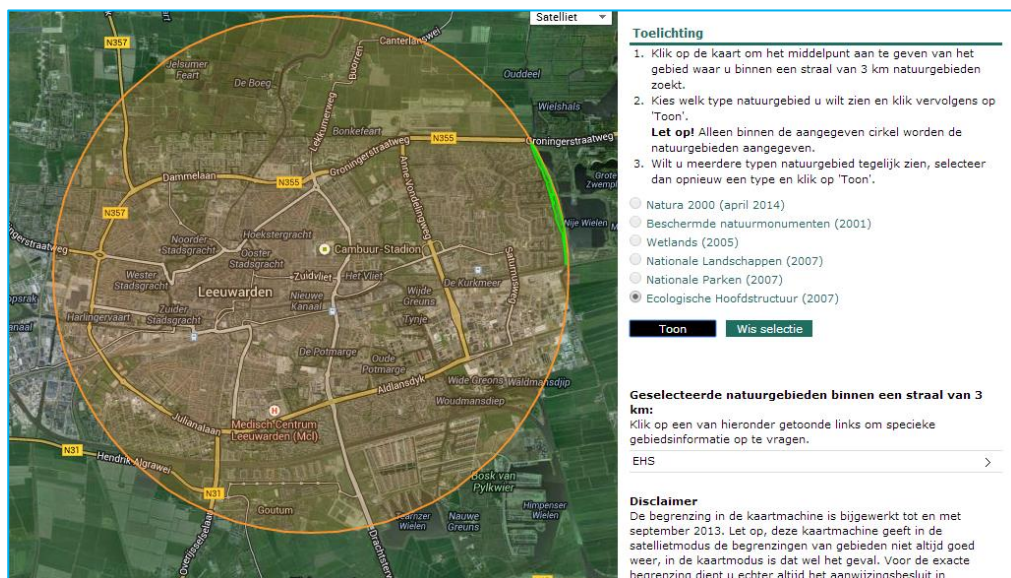
#### Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld.

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



Er bevindt zich in de nabijheid van Leeuwarden onderdelen van de zogeheten Ecologische Hoofdstructuur (groene gebied rechts in de cirkel). Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de EHS, zodat er geen invloed is op dit EHS gebied en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

### *Soortenbescherming*

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Middels voorliggend plan wordt een functieverandering mogelijk gemaakt, waarbij er alleen een extra verdieping wordt geplaatst op de huidige bebouwing. Er worden in het plan geen gebouwen gesloopt, geen sloten gedempt en geen bomen gekapt. Er vinden daardoor geen ingrepen in het plangebied plaats die gevolgen hebben voor eventuele beschermde soorten. Soortenbescherming vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Nader onderzoek naar Ecologie is dan ook niet nodig.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek

moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit 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 eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### **4.5.2 Doorwerking naar het plan**

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de zone langs een weg of spoorweg is de Wgh van toepassing. Op basis van artikel 77 Wgh moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan (in eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde. Kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit wordt de hogere waarde procedure genoemd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen (artikel 76 Wgh).

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt als volgt omschreven:

Artikel 74, lid 1 : Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

- a. in stedelijk gebied:
  1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
  2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
  1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
  2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
  3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

Onderhavige situatie betreft woningbouw in stedelijk gebied. Het te situeren object bevindt zich onder andere binnen de zone van de Noordvliet.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een eerdergenoemde zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Vanuit de Vlietzone geldt, op basis van het geldende bestemmingsplan Indische Buurt, dat de geluidsbelasting op woningen als gevolg van de weg in 2021 circa 63 dB bedraagt. Dit is hoger als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een ontheffing hogere grenswaarde te worden afgegeven door het bevoegd gezag.

Daarnaast is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. Dit onderzoek is uitgevoerd door W2N engineers B.V.. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Transformatie van kantoorgebouw naar appartementen Noordvliet 439 Leeuwarden – Akoestisch onderzoek geluidwering gevels', rapportnummer 14-179 – versie 3 d.d. 21 januari 2015 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek voor het kopje wegverkeerslawaaï.

Transformatie van kantoorgebouw naar appartementen Noordvliet 439 te Leeuwarden.

## Resultaten

### 5.2 RESULTATEN

In onderstaande tabellen zijn de berekeningsresultaten voor de verblijfsgebieden weergegeven. Tevens is het werkelijk berekend binnenniveau weergegeven.

Verblijfsgebied	Vereiste geluidwering $G_{A,k}$ [dB]	Berekende geluidwering $G_{A,k}$ [dB]	Vereiste binnenniveau [dB]	Berekend binnenniveau [dB]
Kamer 10.1	34	35	33	33
Kamer 10.6 en 10.7	34	36	33	33
Kamer 11.1	34	36	33	33

Tabel 1

### Conclusie:

1. De vertrekken voldoen volgens de berekeningen aan de geldende eisen van de geluidwering, mits de materialen zoals genoemd bij de ontwerputgangspunten in dit rapport worden toegepast. Na realisatie dient een controlemeting aan te tonen dat de gevelwering voldoende is
2. Er dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

## 4.6

### Luchtkwaliteit

#### 4.6.1

#### Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden

meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

#### **4.6.2 Doorwerking naar het plan**

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het bouwplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 1 woning en is daarmee qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

### **4.7 M.E.R.- beoordeling**

#### **4.7.1 Aanleiding en doel**

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

#### **4.7.2 Doorwerking naar het plan**

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of



uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

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

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

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Hierna een opsomming van de invloed van het bouwplan aan de genoemde hoofdcriteria.

Het project omvat in de maximale vorm het bouwen van 14 appartementen. Vanaf 2000 nieuw te bouwen woningen is een daadwerkelijk MER-onderzoek noodzakelijk. Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

Het plangebied is niet gelegen in enig kwetsbaar gebied vanuit de natuur- en milieuwetgeving gezien (EHS, Natura 2000, drinkwaterwingebieden etc).

Ook op basis van de uitgevoerde onderzoeken (geluid) blijkt er geen sprake te zijn van belangrijk nadelige gevolgen. Ten aanzien van aspecten als bodem, ecologie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, (milieu)hinder en het aspect water blijken ook geen nadelige gevolgen te zijn en is het plan inpasbaar binnen de omgeving en kan in voldoende mate rekening gehouden worden met de belangen van het waterschap.

## Conclusie

De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

## 4.8 Milieuhinder

### 4.8.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

#### Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige 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.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Binnen een straal van circa 200 meter rondom het plangebied komen meerdere functies voor. Er kan dus gemotiveerd worden gezegd dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen die optreedt als gevolg van deze niet-woonbestemmingen.



#### 4.8.2 **Doorwerking naar het plan**

Zoals in 4.8.1 is verwoord is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied', vanuit de VNG-Reeks geldt dan het volgende.

##### *Vanuit de woningen naar de omgeving.*

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen/appartementen op bestaande woningen.

##### *Vanuit de omgeving naar de woning.*

In de omgeving van de nieuwe woningen/appartementen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een gebouw met bestemming gemengd. Dit kantoorpand op de Noordvliet 375 wordt echter ook getransformeerd tot 33 verschillende woningen. In de verdere nabijheid van het plangebied bevinden zich geen conflicterende bedrijven. In de aangrenzende panden bevinden zich kantoren en een winkel met wonen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er zodoende geen belemmeringen voor uitvoering van het plan.

#### 4.9 **Verkeer en vervoer**

##### 4.9.1 **Aanleiding en doel**

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving

## 4.9.2

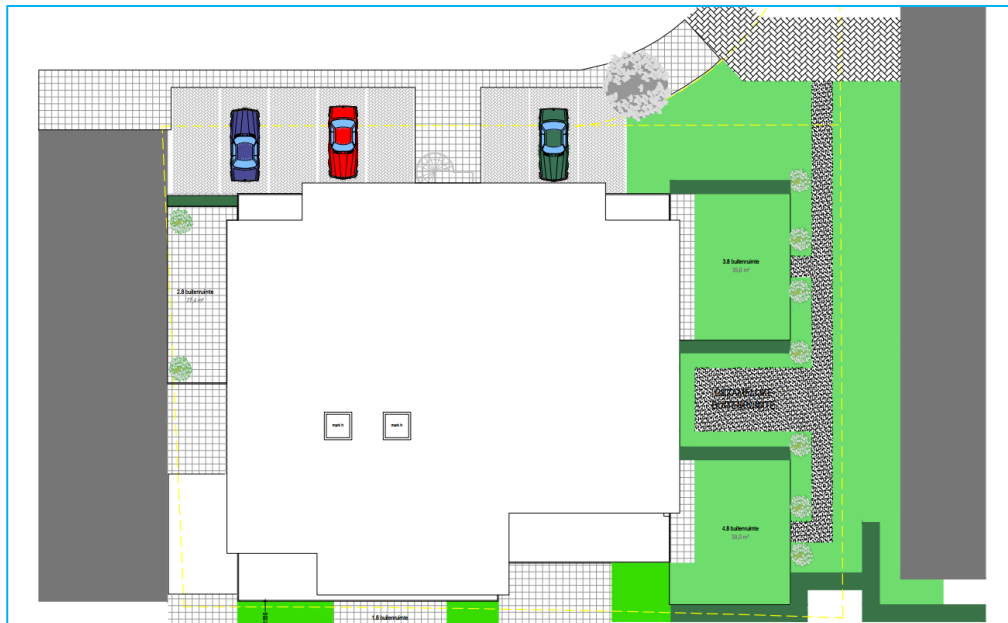
### Doorwerking naar het plan

#### (Toename) parkeerbehoefte

De parkeerbelasting voor wonen en een kantoor is verschillend. Voor een kantoorfunctie is de parkeerbehoefte juist tijdens kantooruren aanwezig, terwijl voor de woonfunctie de parkeerbehoefte juist buiten de kantooruren aanwezig is. Om inrichting te geven aan de extra parkeerbehoefte voor de functie wonen voorziet het plan in het realiseren van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de 14 appartementen.

Met het realiseren van 8 parkeerplekken op eigen terrein en de aanwezige parkeerplekken aan het Vliet en aan de Tichelstraat is de gemeente Leeuwarden van mening dat er op deze manier voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor de te realiseren 14 appartementen.

Hieronder is het plan met daarop de 8 parkeerplekken op eigen terrein weergegeven.



## 4.10

### Watertoets

#### 4.10.1

#### Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de

structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

#### **4.10.2 Doorwerking naar het plan**

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) op 19 augustus 2014 een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap 'Wetterskip Fryslan'

Op basis van de ingevulde vragenlijst, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de 'korte procedure' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze standaardmaatregelen worden hieronder integraal overgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast zal het toetsresultaat van de watertoets als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing worden toegevoegd.

#### **Wateradvies korte procedure**

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan Herbestemmen pand Noordvliet 439 te Leeuwarden tbv appartementen via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan Herbestemmen pand Noordvliet 439 te Leeuwarden tbv appartementen.

#### Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

#### Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

#### Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

#### Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

#### Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- Het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- Het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- Het toepassen van grond in een watergang,
- Het graven of dempen van sloten,
- De aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website

[www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet)

#### Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

#### **De WaterToets 2014**

## 5

### Economische uitvoerbaarheid

#### Financiële uitvoerbaarheid

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro, is geregeld door middel van een overeenkomst. Overige kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer.

#### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 20 augustus is het plan besproken met de werkgroep wonen van het wijkpanel Vlietzone. Het wijkpanel kan instemmen met de omzetting naar wonen.

**Projectgegevens**

Project : Noordvliet 439 te Leeuwarden  
Projectnummer : RB 40.010  
Versie : 01  
Datum : Januari 2015

**Opdrachtgever**

Naam  
Adres  
PC en Plaats

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)