

## Rapport

---

Projectnummer: 370741

Referentienummer: nl\_rapport met bijlagen

Datum: 16-11-2022

---

## Bestemmingsplan Leeuwarden – Dorhoutstraat Potmargepark

Toelichting

Status  
Ontwerp

Opdrachtgever:  
Slokker Vastgoed  
T.a.v. de heer S. Heijkoop  
Zwartewaterallee 44-54  
8031 DX ZWOLLE

## Verantwoording

---

Titel	Bestemmingsplan Leeuwarden – Dorhoutstraat Potmargepark
Subtitel	Toelichting
Projectnummer	370741
Referentienummer	nl_rapport met bijlagen
Datum	16-11-2022
Auteur	Daniël Peereboom/Alice Schuiling
E-mailadres	alice.schuiling@sweco.nl
Gecontroleerd door	Alice Schuiling
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	Tim Verver
Paraaf goedgekeurd	

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Eén ontwikkelgebied twee procedures .....	5
1.3	Ligging en begrenzing Leeuwarden – Dorhoutstraat Potmargepark.....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b> .....	<b>7</b>
2.1	Rijk.....	7
2.2	Provincie .....	8
2.3	Gemeente .....	10
2.4	Conclusie .....	14
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b> .....	<b>15</b>
3.1	Stedenbouw.....	15
3.2	Grondgebonden woningen .....	16
3.3	Locatie appartementen.....	16
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b> .....	<b>18</b>
4.1	Bodem .....	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie .....	19
4.3	Ecologie .....	20
4.4	Stikstof .....	22
4.5	Water .....	23
4.6	Milieuzonering.....	25
4.7	Verkeer en parkeren .....	26
4.8	Geluid .....	30
4.9	Luchtkwaliteit .....	31
4.10	Externe veiligheid .....	32
4.11	Kabels en leidingen .....	32
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	32
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b> .....	<b>34</b>
5.1	Toelichting op het juridisch systeem.....	34
5.2	Toelichting op de regels .....	34
<b>6</b>	<b>Participatie en overleg</b> .....	<b>36</b>
6.1	Participatie .....	36
6.2	Vooroverleg .....	36
6.3	Het vervolg.....	37

<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>38</b>
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	38
7.2	Financiële uitvoerbaarheid .....	38

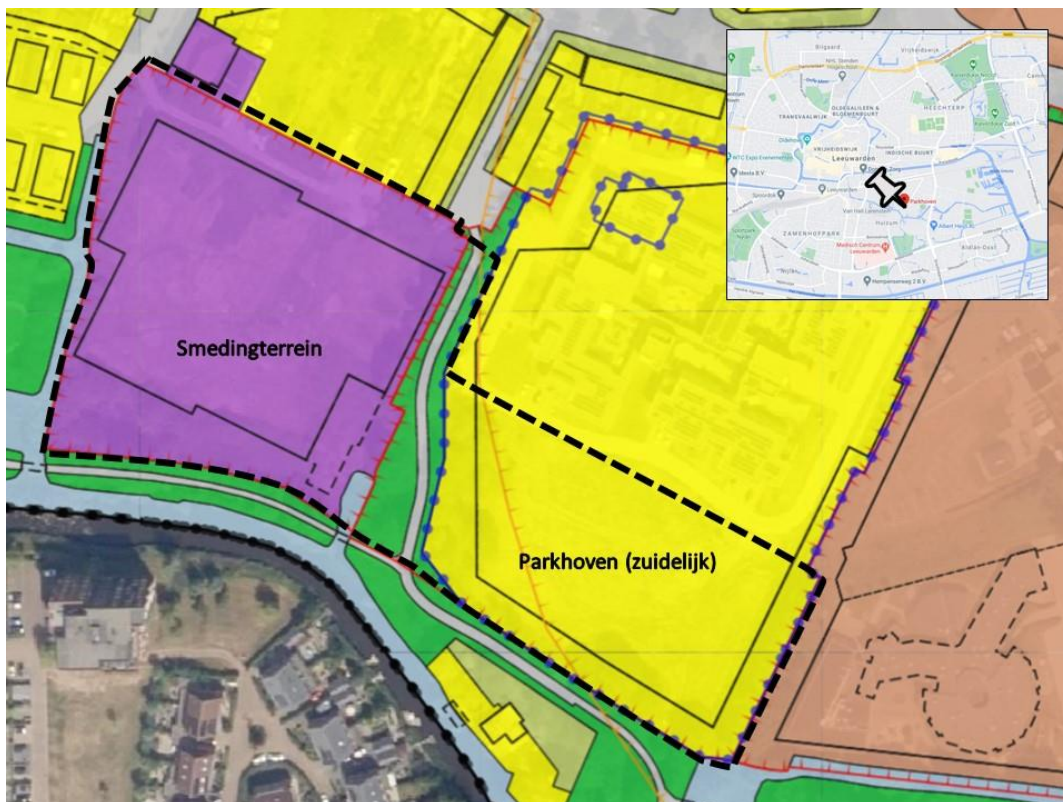
Bijlagen:

- Bijlage 1: Samenvatting bodemonderzoeken
- Bijlage 2: Notitie indicatieve partijkeuring bodem Smedingterrein
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Verkennend natuuronderzoek
- Bijlage 5: AERIUS-berekening
- Bijlage 6: Parkeeronderbouwing
- Bijlage 7: Situering parkeerplaatsen
- Bijlage 8: Notitie geluidbelasting
- Bijlage 9: Memo geluid op 30 km/uur-wegen
- Bijlage 10: Vormvrije m.e.r.-aanmeldingsnotitie
- Bijlage 11: Overlegreactie
- Bijlage 12: Verslag overleg met omgeving

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Slokker Vastgoed heeft het voornemen om woningen en appartementen te ontwikkelen op een perceel ten zuiden en zuidwesten van multifunctioneel zorgcomplex Parkhoven, de locatie Smedingerterrein en de locatie Parkhoven. Op dit moment liggen beide percelen braak. Voor beide percelen geldt het Bestemmingsplan Achter de Hoven, vastgesteld op 25 maart 2013. In dit bestemmingsplan is de ontwikkeling tot woningbouwlocatie al voorzien. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemmingen zodanig te wijzigen dat woningbouw mogelijk is. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. De ontwikkeling van het Smedingerterrein past binnen deze voorwaarden. Het plan voor het deel Parkhoven past vanwege de parkeersituatie niet binnen de destijds opgestelde voorwaarden.



*Figuur 1.1: Locatie en planologische situatie planvoornemen*

### 1.2 Eén ontwikkelgebied twee procedures

Deze bestemmingsplantoelichting beschouwd de ontwikkeling van beide percelen als één project. Zoals in paragraaf 1.1 beschreven, past het Smedingerterrein binnen de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat een wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening volstaat. Het college is bevoegd dit plan vast te stellen. In het 'moederplan' Bestemmingsplan Achter de Hoven heeft de raad deze bevoegdheid bij het college neergelegd.

Het plandeel Parkhoven past niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Achter de Hoven. Voor dit plandeel wordt daarom de volledige bestemmingsplanprocedure doorlopen.

*Vigerend bestemmingsplan*

Op het westelijke deel van de projectlocatie ligt de bestemming 'Bedrijf – Kwekerijbedrijf' met "wijzigingsgebied 1" en op het oostelijke deel de bestemming 'Wonen – Wooncentrum' en "wijzigingsgebied 2". Het tussenliggende gebied is bestemd als 'Groen', 'Verkeer – Pad' en 'Water'.

**1.3 Ligging en begrenzing Leeuwarden – Dorhoutstraat Potmargepark**

Het voorliggend bestemmingsplan Leeuwarden – Dorhoutstraat Potmargepark heeft betrekking op het zuidelijk deel van Parkhoven is kadastraal bekend onder de gemeentecode LWD00, Sectie G, nummer 16833. De begrenzing van het bestemmingsplan is afgestemd op de beoogde ontwikkeling en sluit aan op het al ontwikkelde noordelijk deel van het perceel.

**1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op voor dit project relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan bod en de daaraan verbonden onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridisch bestuurlijke aspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de participatie en het vooroverleg. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Beleidskader

De ontwikkelingen die in het project mogelijk worden gemaakt, dienen aan te sluiten bij de voor het plan en plangebied relevante beleid, wet en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt het project aan het ruimtelijk/planologisch beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en gemeente Leeuwarden getoetst.

### 2.1 Rijk

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het Rijk laat middels de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) de ruimtelijke ordening over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### *Duurzame verstedelijking*

Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. Dit wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

Het planvoornemen valt onder de noemer 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' volgens art. 1.1.1 lid 1 sub i Bro. Het plan betreft namelijk de herinrichting van een voormalige bedrijfslocatie tot een woningbouwlocatie. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte aan de nieuwe woningen valt te herleiden uit het woningmarktonderzoek dat de gemeente Leeuwarden in 2019 heeft uit laten voeren. Hierin noemen de onderzoekers dat er tot aan 2030 vraag is naar grondgebonden koopwoningen en een licht overschot aan gestapelde koopwoningen. Echter vanwege onvoldoende kwaliteit van de huidige gestapelde koopwoningenvoorraad zijn er toch toevoegingen gewenst. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het nationale belang betreft defensie en is van belang voor het plangebied. In artikel 2.6.4 van het Barro staat dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moeten zijn met met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens staat dat het obstakelvrije vlak in overeenstemming moet zijn met de normen opgesteld door de International Civil Aviation Organisation (ICAO). Dit betekent dat rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km.

De maximale hoogte van de nieuwbouw te Parkhoven blijft met een maximale hoogte van 17,5 m ruim buiten de obstakelvrije zone en voldoet daarmee aan het Barro.

### Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van rond de 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen.

Het project Smedingslocatie en Parkhoven heeft te maken met een aantal nationale belangen:

- 1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- 2. Het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- 4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- 5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- 8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- 11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- 14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- 19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Het project Smedinglocatie en Parkhoven draagt bij aan bovengenoemde nationale belangen.

## **2.2 Provincie**

### De Romte Diele - Omgevingsvisie Fryslân 2020

Op 23 september 2020 is door Provinciale Staten de provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil, de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20 à 30 jaar bij ligt. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. De provincie wil inzetten op vier urgente, integrale opgaven:



- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- de energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- versterken van biodiversiteit.

Het planvoornemen draagt bij aan alle vier opgaven. Om Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar te houden moeten er voldoende woningen zijn die voldoen aan de behoeften van inwoners. Woningen moeten energiebesparend zijn om bij te dragen aan de energietransitie. In de stad moet er voldoende ruimte zijn voor het vasthouden van water en realiseren van groen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet zo veel mogelijk natuur-inclusief worden ontworpen. Daarmee is het planvoornemen in overeenstemming met de omgevingsvisie.

#### Verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 2021)

In de Verordening Ruimte Fryslân (2014) zijn bepalingen opgenomen voor de omgang met kernkwaliteiten bij ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. In de begripsbepaling zijn kernkwaliteiten gedefinieerd als gebiedsoverschrijdende en per deelgebied onderscheiden landschappelijke en cultuurhistorische samenhangende structuren van provinciaal belang zoals die waren omschreven in de vorige Structuurvisie Grutsk op 'e Romte uit 2014.

De provinciale belangen en daarbij behorende doelstellingen uit de structuurvisie zijn juridisch verankerd in de verordening. De verordening is een juridisch instrument, dat doorwerkt van de provincie naar gemeenten. De regels in de verordening moeten in gemeentelijke bestemmingsplannen worden overgenomen.

In art. 2.1.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijk plan een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevat waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:

- a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen;
- b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

De bijdrage van het plan aan ruimtelijke kwaliteit is beschreven in hoofdstuk 3: planbeschrijving. Dit bestemmingsplan conflicteert verder niet met de Provinciale verordening Romte. Daarmee is het planvoornemen in overeenstemming met de verordening Romte Fryslân 2014.

#### Ontwerp Omgevingsverordening Fryslân 2022

De op handen zijnde omgevingswet en de nieuwe omgevingsvisie hebben op sommige punten geleid tot aanpassing van de hiervoor beschreven verordening. De meeste regels blijven gelden en maken weer deel uit van de ontwerp Omgevingsverordening Fryslân 2022 die op 16 februari 2021 in procedure is gegaan. Momenteel verwerkt de provincie de reacties en past de Omgevingsverordening waar nodig aan. Daarna volgt besluitvorming door Gedeputeerde en Provinciale Staten.

In art. 2.6 wordt genoemd dat een omgevingsplan met mogelijkheden voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan en een woonprogramma. De provincie stelt echter geen grenzen aan woningbouwprojecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat met de gemeenten tot goede afspraken kan worden gekomen over de uitbreiding van een stad of dorp. Dit bestemmingsplan betreft een inbreidingslocatie en is daarmee in overeenstemming met Ontwerp Omgevingsverordening Fryslân 2022.

## 2.3 Gemeente

### Omgevingsvisie Leeuwarden 2021 'Vergroenen, verbinden, verwaarden'

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe integrale visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Leeuwarden vastgesteld. Deze visie staat voor een nieuw tijdperk. De grote maatschappelijke opgaven voor energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Niet alles kan overal, niet alles kan samen, niet alles kan op korte termijn. Drie ontwikkelprincipes - vergroenen, verbinden en verwaarden - geven richting aan de uitwerking van de ontwikkeling van de gemeente. De ontwikkelprincipes vormen ook een inhoudelijk kader voor de afweging van initiatieven.

Op de ontwikkeling van Parkhoven is vooral de ontwikkelprincipe 'verwaarden' van toepassing. De ontwikkeling past bij het principe van het geen van prioriteit aan herontwikkeling van gebouwen en bestaande bebouwde gebieden boven het ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties. Zo wordt waarde toegevoegd aan onbenutte plekken en blijft de waarde van het (open) landschap voor nu en voor toekomstige generaties bewaard. De omgevingsvisie is ontwikkelingsgericht, zonder de nadruk op uitbreiding van het stedelijk gebied. De toekomstige ruimtevraag voor stedelijk wonen zal vooral binnen de bestaande stad en binnen de huidige uitbreidingsgebieden moeten passen. Nieuwe binnenstedelijke milieus maken groei mogelijk, maken de stad meer divers en versterken de aantrekkingskracht en de regionale positie. Binnen de bestaande stad betekent dit: nabijheid, interactie, menging en bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer.

### Collegeprogramma 2018-2022 'De kracht van samen'

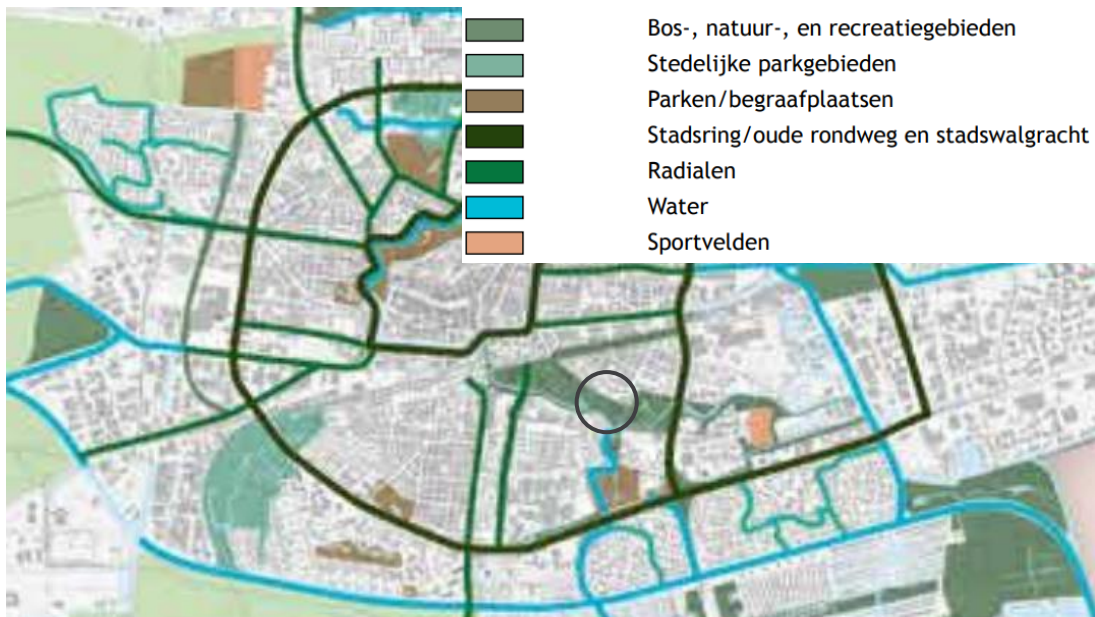
De ambitie van het collegeprogramma is om samen met inwoners, ondernemers, verenigingen en organisaties te bouwen aan een sociale, vernieuwende en duurzame gemeente. Een gemeente waar mensen goed én gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Het college wil doorgaan op wat is bereikt en ontwikkelingen verder brengen. In de bebouwde omgeving wordt de energietransitie versneld. De gemeente is tegen gaswinning. Daarom wordt duurzame warmte gestimuleerd en wordt nieuwbouw zoveel mogelijk zonder aardgas verwarmd. De leefomgeving wordt klimaatbestendig ingericht door groene daken en beperkte verharding. Het aantal inwoners in Leeuwarden groeit nog sterk. Daarom zullen er extra woningen moeten bijgebouwd worden. Het planvoornemen draagt bij aan de woningbouwambitie en voldoet aan de geldende energie-eisen. Daarmee is het planvoornemen in overeenstemming met het collegeprogramma.

### Beleidsplan groen 2016

Met het groenbeleidsplan wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente met het groen wil omgaan. De speerpunten van het groenbeleid zijn op drie pijlers gericht, te weten:

- Ruimte voor initiatieven uit het Mienskip;
- Sterk netwerk van groene verbindingen tussen stad, dorpen en landschap;
- Slim omgaan met de financiële middelen om de kwaliteit van beheer goed te houden.

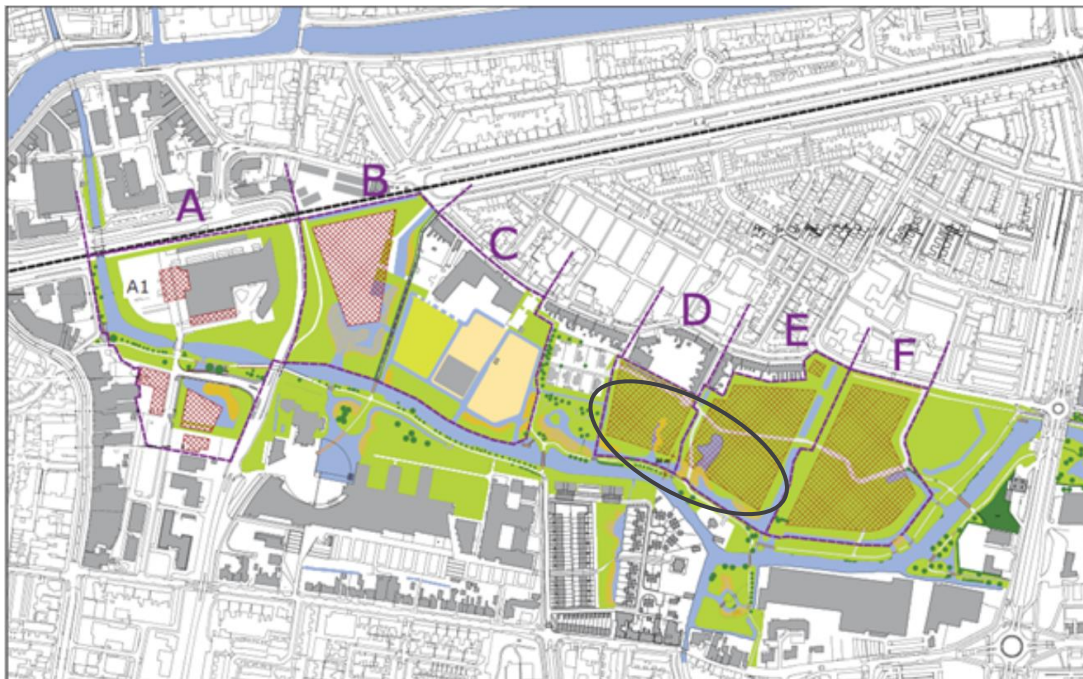
Het plangebied ligt in de structuur van bos-, natuur-, en recreatiegebieden. Dit komt door de ligging aan de waterloop de Potmarge. Langs deze waterloop bevindt zich aan zowel de noord- als de zuidzijde een groene recreatieve zone. De Potmarge is een waardevol ecologisch gebied binnen de stedelijke zone. In 2007 is de Potmargevisie geschreven om het groene karakter van het gebied te versterken en de herinrichting te sturen. Deze visie wordt hierna besproken.



Figuur 2.1: Groenstructuren in Leeuwarden

#### Ontwikkelingsvisie Potmarge 2007

De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling van het gebied aan weerszijden van het riviertje de Potmarge. Het gebied is opgedeeld in zogenaamde rakken. Uitgangspunt van de visie is dat de ontwikkelingen in de rakken een bijdrage leveren aan het karakter en de sfeer van de Potmargezone. Ieder rak heeft zijn eigen karakter en een aansluitende plasdraszone met een voetgangersverbinding langs de noordoever. In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van de verschillende rakken. Daaronder volgt een beschrijving van de voorgestelde ontwikkeling per rak.



Figuur 2.2: Potmargevisie

Locatie D en E worden als volgt beschreven:

#### D. Locatie Smeding

Op deze locatie is grondgebonden woningbouw mogelijk. Dit bouwvlak wordt ontsloten vanaf de bestaande route naar het woonwagenterrein. Deze route zal hiertoe worden aangepast. Langs de noordzijde van deze bouwvlak loopt een auto-ontsluiting naar kavel E. De woonbebouwing is compact en richt zich met de voorgevel (zonder voortuinen) naar de oost-, zuid- en westzijde van de bouwvlak. Bebouwing in 2 lagen, eventueel met kap. Parkeren aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute. Aansluitend op het wandelpad over de waterspeelplaats wordt aan de zuidzijde van dit bouwvlak rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plastrasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge.

#### E. Locatie Parkhove

Indien Parkhove vertrekt is ook hier woningbouw voorzien. Deze kavel wordt ontsloten vanaf kavel D en vanaf de Knoopstraat. De ontsluitingsroute vanaf kavel D wordt in oostelijke richting doorgetrokken naar kavel F. De voorgestelde woonbebouwing wijkt qua typologie af van kavel D. Gekozen wordt voor vrijstaande woongebouwen in een (semi-)openbaar gebied. Parkeeroplossingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de woonbebouwing en privé-tuinen worden beperkt gehouden (bijvoorbeeld veranda's als buitenruimte). Er zijn zowel compacte blokjes grondgebonden woningen als kleine appartementsgebouwen mogelijk. Bebouwing in 3 tot 5 bouwlagen. Aansluitend op het mogelijk te realiseren wandelpad over kavel D wordt ook aan de zuidzijde van dit bouwvlak rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plastrasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge.

*Conclusie:* De woningbouw was al voorzien in de visie uit 2007. De grondgebonden woningen komen inderdaad op het Smedingterrein en de appartementen op locatie Parkhove. Parkeren wordt echter niet volledig opgenomen in de woonbebouwing, omdat dit economisch niet haalbaar is voor deze bescheiden appartementen. De ontsluitingsroute voor autoverkeer van F naar E en D verdraagt zich niet met het zorgcentrum in E. Ontsluiting vindt nu plaats op de J.H. Knoopstraat. Het wandelpad aan de zuidzijde ligt er al en blijft behouden.

#### Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden (2016)

Leeuwarden staat de komende decennia voor een grote bouwopgave. Het aantal inwoners blijft nog lange tijd stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. We moeten de woningvoorraad flink uitbreiden. De groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijke gebied en de uitleglocaties bij Leeuwarden. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. Dit vraagt om een geactualiseerde kijk op waar woningbouw nodig en gewenst is.

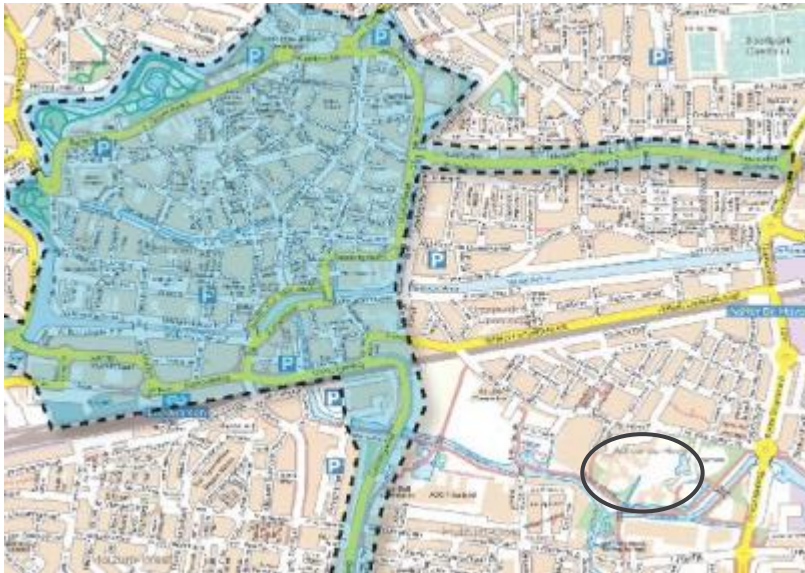
Met dit beleidskader legt de gemeente voor de komende 5 en 10 jaar de volgende keuzes vast (specifiek voor Parkhoven):

- Bouwruimte creëren voor het bouwen van bruto ca. 4.500 woningen, om de groei van ongeveer 3.500 huishoudens te faciliteren en de verwachte sloop van circa 1.000 woningen te compenseren.
- In het stedelijk gebied wil de gemeente ca 2.750 woningen toevoegen. Deze wordt voor circa 70% geconcentreerd in het gebied dat op onderstaande kaartfragment weergegeven is. In het stedelijk gebied buiten de kaart, werkt de gemeente alleen mee aan de ontwikkeling van woningbouw wanneer dit de leefbaarheid in het gebied vergroot, er sprake is van herstructureringsopgave of gewenste herbesteding overige bebouwing.

- Gemeente verleent in beginsel geen medewerking aan nieuwe woonbestemmingen op onbebouwde grond in en buiten bestaand stedelijk gebied.
- Er is een overaanbod aan kleine, reguliere woningen. Gemeente werkt alleen mee aan woningbouwplannen voor woningen boven 65 m<sup>2</sup>.

Het verleden leert dat de woningmarkt veel verschillende fasen kent, waarbij de overgang van de ene naar de andere fase lastig te voorspellen is. De gemeente blijft de ontwikkelingen op de markt monitoren en treedt hierbij in nauw overleg met marktpartijen.

*Conclusie:* Het planvoornemen ligt niet in het stedelijk gebied als bedoeld op bovenstaand kaartfragment. Desalnietemin is daarbuiten ook ruimte voor woningbouw en is er sprake van een herstructureringsopgave. De wooneenheden zijn groter dan 65 m<sup>2</sup>. Het planvoornemen is in overeenstemming met het afwegingskader woningbouw van de gemeente Leeuwarden.



*Figuur 2.3: Stedelijk kerngebied Leeuwarden*

#### Volkshuisvestingsvisie 2021: Leeuwarden: ongedeeld en vitaal!

In de visie staat de aankondiging dat de gemeente het Afwegingskader Woningbouw, zoals hiervoor beschreven, gaat actualiseren. Dat document zal aangeven waar ruimte is voor welk woonprogramma en welke woonvormen de gemeente voor ogen heeft. Het afwegingskader zal uitgaan van de 'ongedeelde stad en vitale dorpen'.

De gemeente schetst in de visie dat de stad en de dorpen toegankelijk moeten blijven voor alle doelgroepen. Realisatie van gemengde buurten wordt daarbij noodzakelijk geacht, omdat die door een gevarieerde woningvoorraad aantrekkelijk zijn voor een brede mix van inkomensgroepen. Dit vergroot niet alleen keuzevrijheid voor lagere inkomens, maar draagt actief bij aan een ongedeelde samenleving. Voor de ambities van de ongedeelde stad en vitale dorpen zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt in de volkshuisvisie: betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, aanbod, vergrijzing en wonen en zorg.

*Conclusie:* Het planvoornemen gaat uit van verschillende woonvormen en draagt bij aan de visie van de ongedeelde stad.

#### Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad (2010)

Leeuwarden bevordert actief het verduurzamen van de gemeente. De focus ligt op de thema's energie en water. Het doel van duurzaamheidsvisie is dat de gemeente in haar energieverbruik kan voorzien zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Voor nieuwbouw

betekent het dat de gemeente verdergaande doelen dan de eisen van het Bouwbesluit nastreeft en dat de gemeente de lijst 'Duurzaam Bouwen' hanteert. Het uitgangspunt hierbij is een scherpere energienorm dan de nationale uitgangspunten.

- Leeuwarden staat nationaal en internationaal op de kaart door een positief imago als stad met slimme oplossingen voor de water- en energieproblematiek; het is een plek voor demonstratie- & uitrolprojecten op het gebied van water en energie; Leeuwarden is de kennishoofdstad van Europa op het gebied van watertechnologie
- door de ontwikkeling en toepassing van duurzame technieken is Leeuwarden een stad met veel kenniswerkers en een goede arbeidsmarkt voor lager geschoolden;
- bewoners, kennisinstellingen, bedrijven, de uiteenlopende organisaties en de overheid zorgen voor experimenten en uitrol van bewezen oplossingen die bijdragen aan het slim omgaan met water en energie. Partijen weten elkaar te vinden en werken samen aan oplossingen;
- de stad is onafhankelijker van fossiele energie en heeft alternatieven ontwikkeld als economische drager;
- er wordt op een verantwoorde manier omgegaan met water

*Conclusie:* Het planvoornemen is in overeenstemming met de duurzaamheidsambities van de gemeente Leeuwarden.

#### **2.4 Conclusie**

Het planvoornemen is in overeenstemming met het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid.

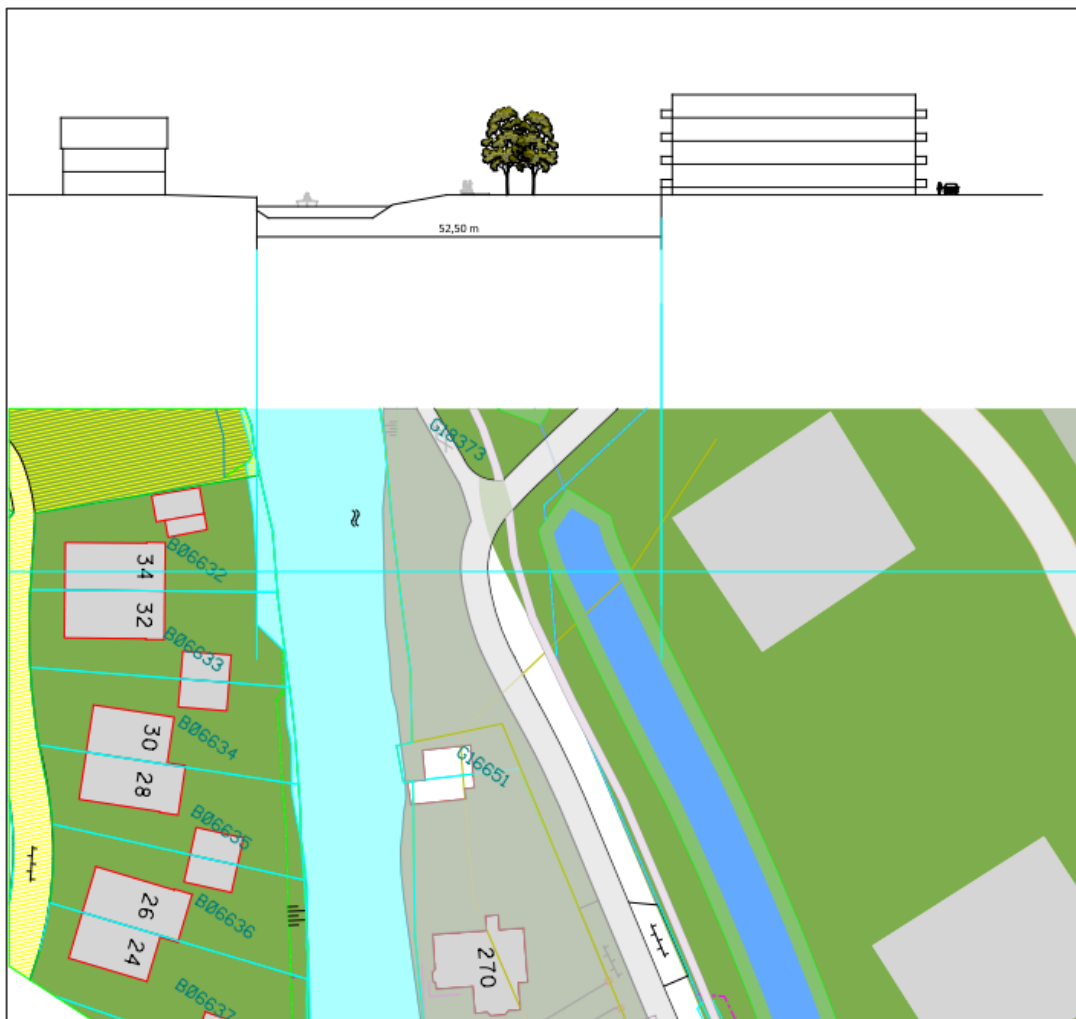
### 3 Planbeschrijving

#### 3.1 Stedenbouw

In 2007 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Potmarge vastgesteld. In deze visie is per 'rak' aangegeven wat de bebouwingmogelijkheden in het gebied zijn (zie ook paragraaf 2.3). De visie biedt op enkele plekken, zoals bijvoorbeeld de locatie voor de appartementen, ruimte voor wat hogere bebouwing. In de visie is nadrukkelijk de afstand van de bebouwing tot het Potmargepad vastgelegd op 20 meter.

In 2014 heeft de gemeenteraad voor de locatie Parkhoven stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen vastgesteld. In deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is de minimale afstand van de appartementen tot het Potmargepad vergroot van 20 naar ca. 25 meter (zie figuur 3.1).

De bebouwingmogelijkheden in dit bestemmingplan komen nagenoeg geheel overeen met de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied. Alleen aan de oostzijde wijkt het plan in geringe mate af van de randvoorwaarden en valt het geprojecteerde gebouw iets buiten het bouwvlak. Dit is niet bezwaarlijk omdat de afstand tot de dichtstbij gelegen woning hierdoor wordt vergroot.



Figuur 3.1: Afstand nieuwe woningen tot de Potmarge

### 3.2 Grondgebonden woningen

De 24 grondgebonden woningen steken als 'vingers' in een, naar de Potmarge aflopend groengebied. De bebouwing bestaat uit geschakelde of rijwoningen en wordt gekenmerkt door meerdere verspringingen in de rooilijn zodat deze goed aansluit bij de grillige inrichting van het openbaar groengebied. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 8 meter. Aan de 'achterzijde' is eveneens sprake van een collectief ingericht erf waar ruimte is voor parkeren. Deze ruimte is overwegend stenig ingericht en staat daarmee in groot contrast met de 'groene' voorkant.



Figuur 3.2: Grondgebonden woningen op het Smedingterrein

### 3.3 Locatie appartementen

De appartementengebouwen bestaan in de basis uit een rechthoek welke als het ware 'boven het maaiveld zweeft' door een verhoogde eerste woonlaag. Het westelijke appartementengebouw, met 22 appartementen, bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. In het oostelijke gebouw komen 28 appartementen en dit gebouw wordt maximaal 5 bouwlagen hoog. Het parkeren vindt plaats tussen de gebouwen. Gelet op de aard, omvang, bouwhoogte en situering, zijn de appartementengebouwen stedenbouwkundig passend. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de Potmarge bedraagt ca. 40 meter. Tussen de



appartementen bevindt zich een aantal forse bomen die grotendeels het zicht op de bestaande woning(en) wegnemen. Ook in de privétuin van deze woning bevinden zich veel bomen en struiken, waardoor de privacy is geborgd. De gemeente heeft geen vastgesteld beleid ten aanzien van de schaduw hinder en de aantasting van de privacy. Daarom wordt voor de schaduw hinder een formule gehanteerd van Geurtsen. Deze formule komt nagenoeg overeen met computersimulaties in een 3D-model. Voor de berekening van schaduw hinder binnen de stedelijke bebouwing wordt een hoogte : breedte verhouding van 2:3 gebruikt. Bij een bouwhoogte van 13 meter resulteert dit in een schaduw breedte van  $(13/2) * 3 = 19,5$  meter. Omdat de afstand tussen de bestaande bebouwing en het nieuw te bouwen appartementengebouw respectievelijk 40 en 52 meter bedraagt, is dit voor stedelijke maatstaven meer dan voldoende afstand om als passend te beschouwen. Bij de privacy aantasting wordt gekeken naar de context van de omgeving. Hieruit blijkt dat tussen de appartementen en de bestaande bebouwing aan de Oerset zich de Potmarge met bijbehorend fietspad en bijbehorende bosschages en bomen bevinden. De achtertuinen grenzen dus aan openbaar vaarwater en aan een openbaar fiets- en voetpad. Tussen het appartementengebouw en de bestaande woningen staan bosschages en bomen die de privacy voldoende borgen. Bovendien is de onderlinge afstand dusdanig groot dat hier geen sprake kan zijn van een verminderd woongenot.



Figuur 3.3: Twee appartementengebouwen Dorhoutstraat Potmargepark.

## 4 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen. Centraal hierin staan de thema's bodem, archeologie, natuur, water, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

### 4.1 Bodem

#### Wet- en regelgeving

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

#### Onderzoek

Op zowel de Smedinglocatie als de locatie Parkhoven is grondig onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Diverse vooronderzoeken, verkennende en aanvullende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, ook naar de waterbodem binnen het projectgebied. In 2019 is bodemonderzoek naar PFAS gedaan. Een samenvatting van al dit onderzoek is in bijlage 1 opgenomen. Hieruit blijkt dat de bodem van de Smedinglocatie is gekwalificeerd als klasse 'industrie'. Naar aanleiding van deze kwalificatie is nader onderzoek uitgevoerd (zie onder het kopje 'Smedinglocatie', verderop in deze paragraaf).

Op de locatie Parkhoven is een tweetal saneringen uitgevoerd. De grond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' en is daarmee milieuhygiënisch geschikt voor de woonfunctie. Nu het niet-grondgebonden woningen betreft, zonder (moes-)tuin, zijn verdere maatregelen niet nodig. Het plan voor de locatie Parkhoven bestaat uit twee appartementengebouwen.

#### *Smedinglocatie*

Zoals in de samenvatting in bijlage 1 is te lezen is er in het verleden onderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat de kwaliteit van de bodem de klasse 'industrie' betreft. De gewenste ontwikkeling, grondgebonden woningen, heeft een bodemkwaliteit nodig die valt in klasse 'wonen'. Initiatiefnemer wil onderzoeken of door het zeven van de grond de kwaliteit kan worden verbeterd van 'industrie' naar 'wonen'.

Op maandag 28 juni 2021 is, ter plaatse van de betreffende locatie, een terreininspectie uitgevoerd door Sweco Nederland B.V (bijlage 2). Uit de indicatieve partijkeuring ter plaatse van het Smedingterrein te Leeuwarden blijkt dat zowel de gezeefde grond als het residu uit de zeef indicatief voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse "Wonen". Dit in tegenstelling tot wat blijkt uit eerder onderzoek. Het verschil is mogelijk te verklaren doordat tijdens onderhavig

onderzoek door het ontgraven van een relatief groot gedeelte van de locatie en het uitvoeren van de zeving een homogener mengmonster is samengesteld.

Aanbevolen wordt één of meerdere AP04-partijkeuringen op de locatie uit te voeren. Door het uitvoeren van een AP04-partijkeuring worden op basis van twee keer minimaal 50 grepen per maximaal 10.000 ton twee mengmonsters samengesteld. Op deze wijze wordt ook een homogeen mengmonster samengesteld dat een beter beeld creëert van de totale hoeveelheid af te voeren grond.

### **Conclusie**

Het plan voldoet vanuit het aspect bodem aan een goede ruimtelijke ordening.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Wet- en regelgeving**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hiertoe is op 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij dit voorschrift in artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a is opgenomen. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

### **Onderzoek**

Het bestemmingsplan geeft geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. Op het oostelijke deel (Parkhoven) is geen archeologisch onderzoek nodig vanwege de verstoringen en de geschiedenis. Op het westelijke deel is wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd (augustus 2021). Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het westelijke plangebied diverse kleipakketten aanwezig zijn vanwege een opgeslibde oeverzone. De bodem is tot ongeveer 0,5 m -mv verstoord. In de daaronder liggende kleipakketten ontbreken aanwijzingen voor een vegetatiehorizont of archeologische indicatoren. Ingegraven sporen kunnen wel nog aanwezig zijn. Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden als laag ingeschat en wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Het onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

### 4.3 Ecologie

Op 1 juni 2021 heeft adviesbureau Sweco een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd bij het plangebied (zie bijlage 4). Deze paragraaf is gebaseerd op de conclusies van dit onderzoek. De conclusie gaat in op Natura 2000-gebieden, soortenbescherming, zorgplicht, verschillen in effecten op natuur tussen de uitbreidingsopties en tot slot het natuurnetwerk Nederland. In oktober 2022 is het verkennend natuuronderzoek geactualiseerd naar aanleiding van het definitief ontwerp van de inrichting van het gebied.

#### Wet- en regelgeving

Plannen, projecten en andere handelingen dienen getoetst te worden aan de wet- en regelgeving voor natuur. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- Wet natuurbescherming (Wnb):
  - Natura 2000-gebieden. De Wnb zorgt voor de bescherming van Natura 2000 gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor een of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn ('door externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden strenge restricties.
  - Soorten. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen
- Natuurnetwerk Nederland (NNN) en eventueel gebieden buiten het NNN, zoals weidevogelleefgebieden, akkervogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden en een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegd gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

#### Onderzoek

##### Wet natuurbescherming

##### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Groote Wielen ligt op 4,3 km afstand. Door de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied, zullen geen negatieve effecten ontstaan door verstoring door licht, geluid en beweging. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (en ook verder gelegen gebieden) is aangewezen voor stikstofgevoelige habitattypen. Met de Aerius calculator zal worden berekend of door de werkzaamheden en in de toekomstige situatie al dan niet additionele stikstofuitstoot plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen. Dit wordt separaat gerapporteerd.

### *Soortenbescherming*

Binnen het plangebied zijn naast vleermuizen geen waarnemingen bekend van beschermde soorten. Hoewel bomen worden gekapt, gaat voor vleermuizen geen leefgebied verloren. Vanwege parallelle structuren blijven mogelijk aanwezige vliegroutes intact, ook blijft voldoende foerageergebied aanwezig omdat het grootste deel van de bomen behouden blijft, in de omgeving ook veel bomen aanwezig zijn en er nieuwe bomen worden aangeplant. De els waarin een holte is aangetroffen die geschikt zou kunnen zijn als vleermuisverblijf, blijft, evenals de omringende bomen, behouden. Als de kap van de bomen – zoals weergegeven in het Definitief Ontwerp – niet binnen een jaar (na 2023) is voorzien, dient een nieuwe controle op aanwezigheid van potentiële vleermuisverblijven plaats te vinden. Dit geldt ook voor mogelijk aanwezige jaarrond beschermde nesten van vogels.

Het plangebied en directe omgeving kan gebruikt worden als broedplaats voor vogels. Om verstoring van broedende vogels in het plangebied en directe omgeving te voorkomen zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grotweg half maart t/m juli met uitloop tot halverwege augustus) uitgevoerd moeten worden. Indien uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen niet is te voorkomen en in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord, dient het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een deskundig ecoloog op aanwezigheid van in gebruik zijnde vogelnesten. Deze dienen gespaard te blijven zolang ze in gebruik zijn en mogen niet worden verstoord. Potentieel jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen in de bomen.

### *Zorgplicht*

Om verstoring van migrerende, overvliegende of foeragerende vleermuizen te voorkomen, dienen de werkzaamheden zo veel als mogelijk overdag uitgevoerd te worden en dient waar mogelijk tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting (m.u.v. voertuigen) toegepast te worden. Voor eventueel aanwezige algemene (vrijgestelde) soorten in de Provincie Friesland geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Hiervoor geldt wel de zorgplicht, wat betekent dat nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Aanwezige dieren dienen in de gelegenheid gesteld te worden het plangebied te verlaten. Dit geldt uiteraard ook voor beschermde soorten uit natuurgebieden in de omgeving.

### Natuurbeleidskaders

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Beide plangebieden vallen buiten de begrenzing van NNN (EHS Friesland). Door de werkzaamheden en het nieuwe gebruik, dat gelijk is aan het huidige gebruik, treden geen negatieve effecten op ten aanzien van NNN.

Samenvattende tabel

		Effecten	Nader (veld) Onderzoek	Nader effect Onderzoek	Mitigerende maatregelen*	Nadere procedure
Wet natuurbescherming	Natura 2000-gebieden	Mogelijk stikstof	Geen	Mogelijk stikstof	Mogelijk stikstof	Mogelijk stikstof
	Soorten bescherming	Verstoring broedvogels  In geval van kap holte controleren en mogelijk vervolgonderzoek	Geen	Geen	Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren	Geen (wel geldt de zorgplicht; nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk voorkomen)
	Natuurnetwerk Nederland	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen

\* mogelijke maatregelen om effecten te voorkomen

**Conclusie**

Er is geen sprake van een significante invloed op gebieden en soorten. Het plan voldoet vanuit het aspect ecologie aan een goede ruimtelijke ordening.

**4.4 Stikstof**

**Wet en regelgeving**

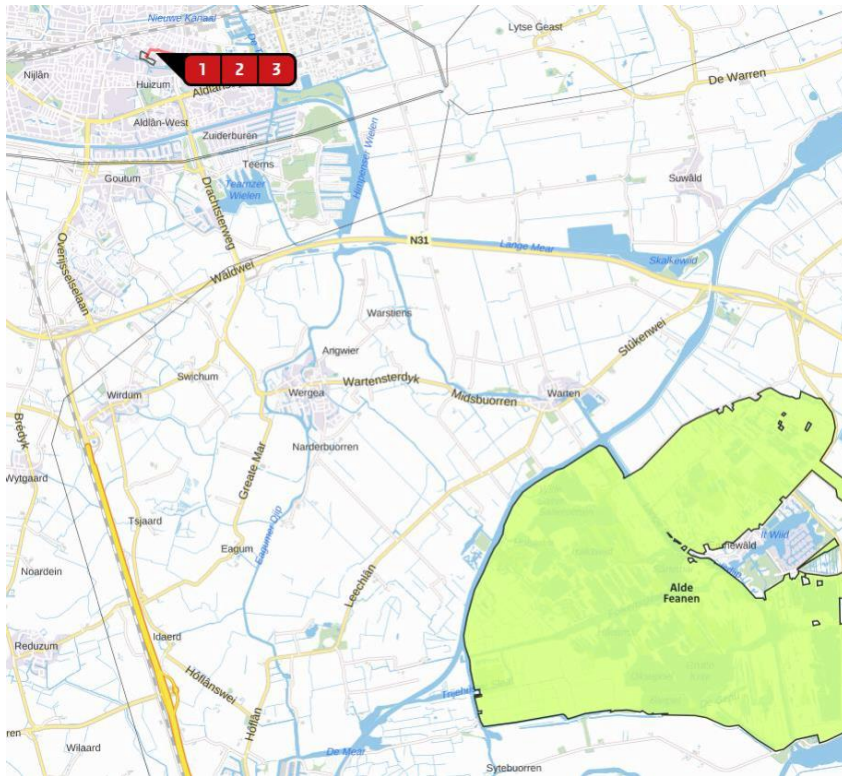
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitgesproken dat het Programma aanpak stikstof (PAS) niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Alle projecten dienen daarom getoetst te worden of er met de werkzaamheden een uitstoot wordt veroorzaakt op Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/j (RO, 2020).

**Onderzoek**

Op 9 juni 2022 heeft Rho Adviseurs een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van woningbouw op de Parkhovenlocatie in Leeuwarden (bijlage 5). De resultaten van deze AERIUS-berekening zijn gebruikt voor deze stikstofparagraaf.

In figuur 4.1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de Alde Feanen. Het project-gebied ligt op meer dan 5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied de Alde Feanen.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De aanleg- en exploitatiefase zijn afzonderlijk berekend. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).



Figuur 4.1: Plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden (Rho Adviseurs)

## Conclusie

Er is geen sprake van een significante stikstofuitstoot. Het plan voldoet vanuit het aspect stikstof aan een goede ruimtelijke ordening.

## 4.5 Water

### Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een zogenoemde waterparagraaf te worden opgenomen. In deze waterparagraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke neerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van een watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

### Onderzoek

Op 21 april 2021 is het Wetterskip op de hoogte gesteld van het initiatief via de Digitale Watertoets. Uit de toets blijkt dat twee aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. Daarom is de normale watertoetsprocedure van toepassing.

- Ten eerste ligt het plangebied aan de Potmarge. De Potmarge is een hoofdwater met een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone bebouwingen en dergelijke te realiseren of opgaande beplanting aan te brengen tenzij e.e.a. is geregeld in een Watervergunning.
- Ten tweede ligt het plangebied vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het Wetterskip adviseert om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte.

### Toename verharding

Het plangebied was voor het laatst bebouwd in 2013 en ligt zodoende al meer dan 5 jaar braak. Alle geplande nieuwbouw en infrastructuur zorgt voor een toename van de verharding. Hierdoor wordt het hemelwater versneld afgevoerd. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. Compenseren kan door het graven van oppervlaktewater, het aanleggen van wadi's, het werken met halfverharding of het vertragen van de waterafvoer door het neerzetten van waterbakken of het realiseren van groene daken.

Het plangebied ligt in een stedelijk gebied en ligt vrij voor de boezem. Daarom wordt er gerekend met een compensatiepercentage van 5%. De verharding in het gebied is als volgt te berekenen:

	<b>Parkhoven</b>	<b>Smeding:</b>
Woonoppervlak	1450 m <sup>2</sup>	3500 m <sup>2</sup>
Wegen	1550 m <sup>2</sup>	4050 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>3000 m<sup>2</sup></b>	<b>7550 m<sup>2</sup></b>

Een totale toename van de verharding van 10.550 m<sup>2</sup> betekent een watercompensatieopgave van  $5\% \times 10.550 \text{ m}^2 = 527,5 \text{ m}^2$ .

In figuur 4.2 is uiteengezet dat 200 m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater wordt toegevoegd bij het 'haventje'. Het wateropvang-gebied met bufferende werking heeft een oppervlakte van 1064 m<sup>2</sup>. Hier zal het water bij een bui die eens in de 10 jaar voor komt (T10) hooguit 30 cm hoog staan gedurende 2,5 tot 7 uur. Tezamen wordt hiermee ruim voldaan aan de opgave voor watercompensatie.





Figuur 4.2: Bestaand en nieuw water (waterbergingsgebieden) op het Smedingerrein.

### Conclusie

Het plan heeft geen nadelig effect op de waterhuishoudkundige situatie. Wat betreft het aspect water is er sprake van goede ruimtelijke ordening.

## 4.6 Milieuzonering

### Wet- en regelgeving

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreatie anderzijds. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt, is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken als de situatie ter plekke dat toelaat. Het handboek maakt onderscheid tussen

de omgevingstypen gemengd gebied en rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een rustige woonwijk.

### **Betekenis voor het plangebied**

In de omgeving van het plan zijn geen bedrijven gevestigd die overlast kunnen geven tot in het plangebied. In de omgeving liggen wel een aantal bedrijfsbestemmingen. Direct ten noorden van het Smedingterrein bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan waarvoor een maximale richtlijnafstand van 30 meter geldt. Dit is een historisch gegroeide en geaccepteerde situatie waarin wonen en bedrijvigheid naast elkaar bestaan. Ook aan de andere kant van dit bedrijfsperceel bevinden zich woningen. De lichtere milieucategorieën zijn over het algemeen passend in een woongebied. De ander nabijgelegen perceel met een bedrijfsbestemming is een bed and breakfast met kunstatelier op circa 100 meter ten noorden van het plangebied. Ook hier zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

### **Conclusie**

Er is geen sprake van milieuhinder van of op het plangebied. Het plan voldoet vanuit het aspect milieuzonering aan een goede ruimtelijke ordening.

### **4.7 Verkeer en parkeren**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de verkeersstructuur en de verkeersstromen. Daarom wordt in deze paragraaf het huidige beeld qua verkeer en parkeren weergegeven en het potentiële effect van het planvoornemen.

### **Betekenis voor het planvoornemen**

#### Verkeer

Het onderdeel verkeer gaat in op de bereikbaarheid van het plan per auto, fiets en openbaar vervoer en op het effect van het plan op de verkeerskundige situatie in de buurt.

#### *Bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer*

De ontwikkeling is een inbreidingsplan binnen de woonbuurt Achter de Hoven, gelegen aan de oostkant van de binnenstad van Leeuwarden. De woonbuurt Achter de Hoven ligt in de driehoek tussen de rivier de Potmarge, de spoorlijn Leeuwarden – Groningen en de verkeersader Pieter Stuyvesantweg. De volledige buurt is opgenomen in een 30 km/h-zone en wordt derhalve beschouwd als een aaneengesloten verblijfsgebied. De buurt wordt voor het autoverkeer ontsloten via twee toegangswegen: de J.H. Knoopstraat en de spoorwegovergang Achter de Hoven. De J.H. Knoopstraat is door middel van een rotonde met de P. Stuyvesantweg verbonden. De spoorwegovergang Achter de Hoven sluit aan op de Willem Lodewijkstraat en op Achter de Hoven. Gelet op het wegennet in Leeuwarden ligt de nadruk van de auto-ontsluiting op de J.H. Knoopstraat.

Het Smedingterrein wordt voor autoverkeer ontsloten door De Tuinderij. De Tuinderij sluit aan de noordzijde aan op Achter de Hoven. De zuidzijde loopt dood. Parkhoven is op dit moment alleen per auto bereikbaar via het noordelijk gelegen verpleeghuis Parkhoven. Dit verpleeghuis heeft een eigen ontsluiting op de J.H. Knoopstraat. De appartementen worden vanaf de weg gezien achter het verpleeghuis gebouwd. De bewoners van het te realiseren appartementencomplex op Parkhoven gaan ook van deze ontsluiting gebruik maken.



De Tuinderij

De Tuinderij is een smalle doodlopende straat. Via deze straat is een naamloos pad te bereiken dat is bedoeld als ontsluiting van de tuinen van bewoners aan Achter de Hoven. Via dit pad is ook het Smedingterrein te bereiken. Dit pad zal opgewaardeerd worden tot een volwaardige ontsluiting. Achter de Hoven is een eenrichtingsstraat in een 30 kilometer per uurszone.



Achter de Hoven

#### OV

Het plangebied is goed te bereiken met openbaar vervoer. Op ongeveer 300 meter afstand bevindt zich namelijk de bushalte Knoopstraat waar de lijnen 5 en 7 halteren. Lijn 5 halteert elk uur en lijn 7 halteert elk halfuur. Het treinstation van Leeuwarden is ongeveer 8 minuten reizen vanaf deze bushalte.

### Fiets

De buurt is aangetakt op een fijnmazig fietsnetwerk, inclusief een vlotte fietsverbinding langs De Potmarge richting de binnenstad en Station Leeuwarden. Het centrum van Leeuwarden ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand. Per fiets is dit goed te bereiken binnen 8 minuten. Lopend duurt dit ongeveer 20 minuten.

### *Effect van het plan op de verkeerskundige situatie in de buurt*

De voorzieningen liggen op korte afstand van het gebied, waardoor de fiets het meest handige vervoermiddel is. Bovendien is voor de grotere afstanden het OV voor deze buurt een prima alternatief. Hierdoor zal het aantal autoritten naar verwachting relatief beperkt blijven tot gemiddeld 4 à 5 autoritten per woning. De 74 huishoudens leveren in totaliteit een verkeersproductie op van ca. 300 tot 400 autoritten (beide richtingen samen). De 24 woningen op het Smedingerterrein genereren circa 150 ritten en worden ontsloten via de eenrichtingsweg Achter de Hoven. Deze ritten vormen een relatief kleine extra toevoeging bij de verkeersgeneratie van de hele wijk. De 50 appartementen op zuidelijk Parkhoven genereren circa 250 ritten en worden ontsloten via de J.H. Knoopstraat. Door directe aansluiting van de J.H. Knoopstraat op de Peter Stuyvesantweg wordt hier de buurt minimaal belast.

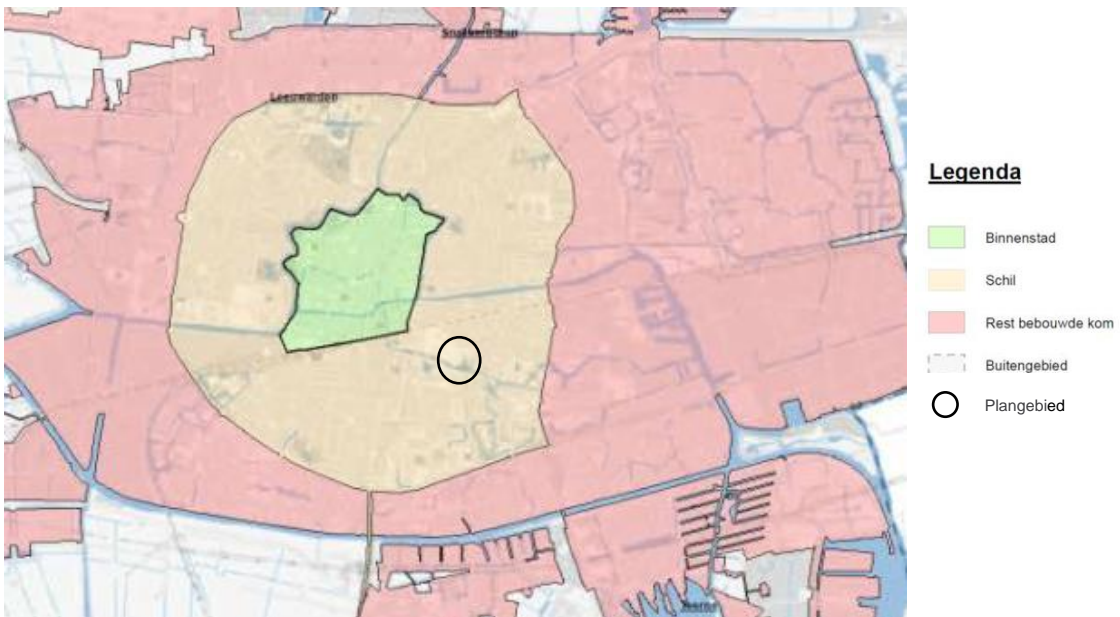
### Parkeren

De gemeente Leeuwarden heeft haar parkeernormen neergelegd in het parkeerbeleid 2016, bijlage 3: Nota Parkeernormen. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het centrum gelden verschillende parkeernormen. Het parkeerbeleid maakt binnen de gemeente Leeuwarden onderscheid in vier zones. Deze ontwikkellocatie langs de Potmarge is gelegen in de zone 'schil centrum' (zie figuur 4.3).

Op basis van de parkeernorm bedraagt de parkeerbehoefte in totaal 111 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 22 parkeerplaatsen bedoeld voor bezoekers en 89 parkeerplaatsen voor bewoners. In het plan zijn in totaal 104 parkeerplaatsen opgenomen. Door Goudappel is onderzocht of dit voldoende is. Dit onderzoek heeft geleid tot de parkeeronderbouwing (zie bijlage 6). Uit de analyse in de parkeeronderbouwing blijkt dat de totale parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling, rekening houdend met een lagere bezoekersnorm, voldoende is. In de parkeeronderbouwing is aangegeven dat uit literatuuronderzoek blijkt dat de - door de gemeente Leeuwarden gehanteerde - bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning in de praktijk hoog is. Daarom is de bezoekersnorm voor deze ontwikkeling verlaagd van 0,3 naar 0,2 parkeerplaatsen per woning.

### **Conclusie**

Door realisatie van het project wordt het iets drukker in de buurt. De gevolgen zijn, gezien de verwachte aantallen en de gegeven ontsluitingsstructuur, acceptabel. Het project voorziet in de parkeerbehoefte. Het plan voldoet vanuit het aspect verkeer en parkeren aan een goede ruimtelijke ordening.



Figur 4.3: Uitsnede gebiedsindeling t.b.v. parkeernormen (gemeente Leeuwarden, 2015)



Figur 4.4: Situering van de parkeerplaatsen (zie bijlage 7 voor meer details)

## 4.8 Geluid

### Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een (spoor-)weg. Op basis van de Wet geluidhinder heeft een weg een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

### Onderzoek

Door Noorman Bouw- en milieu-advies is in februari 2021 een memo opgesteld over de geluidbelasting op de te realiseren grondgebonden woningen en appartementen (bijlage 8). In een aanvullende memo (10 maart 2022) is de geluidssituatie van de 30 km/uur wegen (Achter de Hoven en De Tuinderij) beschouwd (bijlage 9).

#### *Wegverkeerslawaai*

Vanwege het feit dat in de omgeving een regime van 30 km/uur geldt en de relatief geringe toename van verkeer als gevolg van het plan, wordt relevante geluidbelasting van deze wegen niet verwacht. De Drachtsterweg is een 50 km/uur weg. Deze weg ligt op een zodanige afstand, met bovendien afscherpende bebouwing tussen de weg en het plangebied, dat ook hier aan de voorkeurswaarde voor geluid voldaan wordt. In de aanvullende memo van 10 maart is het woon- en leefklimaat beoordeeld voor het aspect wegverkeerslawaai vanwege de verwachte verkeerstoename voor het wonen aan de Achter de Hoven en De Tuinderij.

#### *- Achter de Hoven*

De huidige akoestische kwaliteit van de woonomgeving is als overwegend 'matig' te beoordelen en ter hoogte van enkele woningen 'zeer matig'. In de situatie mét bouwplan is voor enkele beoordelingspunten een verschuiving te zien van 'matig' naar 'zeer matig'. Zowel in de referentiesituatie 2034 als de plansituatie 2034 wordt op geen enkel beoordelingspunt een zodanig hoge geluidbelasting berekend dat de akoestische kwaliteit van de woonomgeving als onvoldoende is te karakteriseren. De in de plansituatie 2034 ten opzichte van de referentiesituatie 2034 te verwachten toename van de geluidbelasting (vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan) is op de naar de weg toegekeerde voorgevels van de woningen langs Achter de Hoven  $\leq 1$  dB. In de praktijk is een dergelijke toename nagenoeg niet waarneembaar.

#### *- De Tuinderij*

Ter hoogte van de woonwagens aan De Tuinderij is zowel in de referentiesituatie 2034 als de plansituatie 2034 sprake van een als 'goed' te beoordelen akoestisch woon- en leefklimaat [rekenpunt 08, de Tuinderij 2]. Ten opzichte van de referentiesituatie 2034 neemt in de plansituatie de geluidbelasting met ten hoogste 2 dB toe. Dit is nauwelijks hoorbaar.

Langs het wegdeel van De Tuinderij dat is gelegen tussen het plangebied en de kruising met Achter de Hoven neemt de geluidbelasting met 2 tot 3 dB toe. Er is daarmee sprake van een net hoorbare toename. De totale geluidbelasting is wel lager dan langs Achter de Hoven, dit omdat de totale hoeveelheid verkeer op dit wegdeel lager is.

#### *Spoorweglawaai*

De spoorlijn Groningen – Leeuwarden die noordelijk van het plangebied loopt heeft een geluidproductieplafond van 54 dB met een bijbehorende zonebreedte van 100 m. Met een

afstand van ten minste 270 m tussen de spoorlijn en het plangebied ligt het plangebied ruimschoots buiten de zone van de spoorlijn. Het plangebied wordt niet geluidbelast.

#### *Industrielawaai*

De appartementengebouwen binnen liggen (deels) binnen de zonegrens van het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'Leeuwarden-Oost'. De wettelijk toegestane geluidbelasting, uitgedrukt als Letmaal in dB(A), vanwege het gehele industrieterrein bedraagt op de zonegrens ten hoogste 50 dB(A). Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van het industrieterrein dient een hogere waarde te worden aangevraagd bij B&W van de gemeente. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt conform de Wet geluidhinder 55 dB(A) etmaalwaarde. Rekening houdend met de ligging van de woontorens ter hoogte van de zonegrens bedraagt de ter plaatse te verwachten geluidbelasting ten hoogste circa 50 tot 51 dB(A). Aan de maximale grenswaarde van 55 dB(A) wordt voldaan.

Geadviseerd wordt om voor de appartementen een hogere waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde aan te vragen. Een nader akoestisch onderzoek naar de daadwerkelijke geluidbelasting kan dan verder achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Vanwege wegverkeerlawaai, spoorweglawaai kan worden geconcludeerd dat de planlocatie niet relevant geluidbelast wordt. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de appartementen wordt geadviseerd een hogere waarde aan te vragen. Als dit advies wordt opgevolgd is nader onderzoek niet nodig.

### **4.9 Luchtkwaliteit**

#### **Wet- en regelgeving**

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), is omschreven dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het project maximaal 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>. Dit betekent dat projecten voldoen aan de Wet milieubeheer als de jaargemiddelde concentratie van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> met niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> toeneemt.

#### **Betekenis voor het project**

In het besluit NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen (bijvoorbeeld: woningen en kantoren) waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM-situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen behoort tot de categorie kantoren en woningen. Dit is een categorie van aangewezen gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bovendien geeft de Regeling NIBM kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen per definitie NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Er is geen sprake van vermindering van de luchtkwaliteit door realisatie van het planvoornemen. Het plan voldoet vanuit het aspect luchtkwaliteit aan een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.10 Externe veiligheid

##### Wet- en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi), worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken, zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt.
- Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij een indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron, geldt, afhankelijk van de ontwikkeling, een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

##### Onderzoek

Raadpleging van de Risicokaart.nl heeft uitgewezen dat zich in en rondom het plangebied geen voorzieningen, inrichtingen en leidingen bevinden die van invloed zijn op het plangebied.

##### Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid ondervindt het plangebied geen nadelige gevolgen.

#### 4.11 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur, waarvan de bescherming van die kabels en leidingen in dit bestemmingsplan opgenomen moet worden.

#### 4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten opgenomen die m.e.r.(beoordelings)-plichtig zijn. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 24 grondgebonden woningen en 50 appartementen. Deze activiteit wordt genoemd in categorie D 11.2 bij activiteiten: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. De activiteit voldoet echter niet aan de drempelwaarden van de gevallen *'1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een*



*bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer* en valt dus onder de drempelwaarde van kolom 2. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dan dient op grond van de selectiecriteria in de 'Europese richtlijn milieueffectbeoordeling' te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-plichtig.

	<b>Kolom 1</b>	<b>Kolom 2</b>	<b>Kolom 3</b>	<b>Kolom 4</b>
	<i>Activiteiten</i>	<i>Gevallen</i>	<i>Plannen</i>	<i>Besluiten</i>
<b>D 11.2</b>	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
<b>Park- hoven</b>	Activiteit: woningbouw-ontwikkeling	Geval: voldoet niet aan de drempelwaarde van de genoemde gevallen.	Plan: Er wordt geen structuurvisie opgesteld.	Besluit: Planvorming geschiedt door een bestemmingsplan en een wijzigingsplan

Met gebruik van de beschikbare milieuonderzoeken is in bijlage 10 een vormvrije m.e.r.-aanmeldingsnotitie opgesteld die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Deze notitie gaat in op het plan, de kenmerken van het plangebied en de mogelijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling. De notitie bevat in tabelvorm de milieueffecten van het planvoornemen. Doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie te verzamelen en te presenteren over mogelijk relevantie milieugevolgen van het project.

Op basis van de aanmeldingsnotitie kan de gemeente Leeuwarden besluiten of een verdere m.e.r.-procedure al dan niet aan de orde is. Het uitgangspunt hierbij is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat er geen m.e.r. nodig is, tenzij er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu. De aanmeldingsnotitie concludeert dat, gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en te verwachten effecten, belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uit te sluiten zijn. De gemeente Leeuwarden besluit op basis hiervan dat er geen MER wordt uitgevoerd.

## 5 Juridische toelichting

### 5.1 Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken is de inpasbaarheid van het plan beschreven door te toetsen aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe het plan juridisch is vertaald. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

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

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen:

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. Onderstaand volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *Algemene regels* (artikel 5 tot en met 10) staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

De overgangs- en slotregels staan in de artikelen 11 en 12.

*Toelichting op de bestemmingen:*

#### *Artikel 3 Groen*

Het groen rondom de appartementengebouwen is in lijn met de groenbestemming van de inbedding van de Potmarge in het bestemmingsplan Achter de Hoven van de bestemming Groen voorzien. In deze bestemming zijn de ontwikkelingen die het groen kunnen aantasten, zoveel mogelijk beperkt. De bouw van gebouwen, wordt daarom niet toegestaan. Het aanleggen van de ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen voor de appartementen, conform het stedenbouwkundig plan, is wel mogelijk binnen deze bestemming. Ook speelvoorzieningen en recreatief medegebruik zijn toegestaan.

In lijn met de bestemming in het bestemmingsplan Achter de Hoven vallen ook de wateropvang-gebieden binnen deze bestemming.

*Artikel 6 Wonen - Woongebouw*

De geplande appartementengebouwen vallen onder de bestemming Wonen - Woongebouw. De bouwvlakken geven aan waar de woongebouwen gesitueerd mogen worden. Dit is volgens het stedenbouwkundig plan zoals in voorgaande hoofdstukken beschreven. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de gebouwen weergegeven, evenals het maximaal aantal te realiseren woningen. De bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is niet toegestaan om de uitstraling van woningen in het groen te behouden.

De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen de bestemming. Naast het wonen is bij recht een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Er is een oppervlaktebeperking opgenomen (ten hoogste 30% van het oppervlak van een woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>) omdat deze functie alleen in combinatie met een woning is toegestaan en niet als zelfstandige functie.

De regels uit bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' (2022) zijn in deze bestemming verwerkt. Hierin staat een verbod op het splitsen of omzetten van woningen. Het college heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning van dit verbod af te wijken.

## 6 Participatie en overleg

### 6.1 Participatie

Vooruitlopend op formele bestemmingsplanprocedure is naar aanleiding van de woningbouwplannen Potmargepark op 10 juni 2021 een digitale informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden, het wijkpanel en de leden van de gemeenteraad. De Ontwikkelaar heeft deze bijeenkomst georganiseerd. Er hebben zich 34 huishoudens uit de omgeving aangemeld.

Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden door de gemeente Leeuwarden geïnformeerd over de voorgeschiedenis, het proces en de te doorlopen procedures. Aansluitend hebben de landschapsarchitect en de architect van de bebouwing hun voorlopige ontwerpen gepresenteerd.

Vooraf en tijdens de bijeenkomst hebben omwonenden de gelegenheid gehad om vragen te stellen. Aan het einde van deze bijeenkomst zijn deze beantwoord. Hiervan is verslag gedaan en deze is toegestuurd naar de aanwezigen.

Er is tijdens de bijeenkomst afgesproken dat de omwonenden nog tot twee weken na de bijeenkomst schriftelijke reacties konden sturen en de ontwikkelaar vervolgens zou kijken of er iets gedaan kan worden met deze input. Hierop zijn vier reacties binnengekomen. Deze zijn door de gemeente beantwoord. Ook hiervan is verslag gedaan en de beantwoording is verzonden aan de indieners van reacties.

Als gevolg van de opmerkingen van omwonenden zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het plan. Er zijn enkele wijzigingen aangebracht in de positie van de geprojecteerde gebouwen vanwege de afstand van bestaande woningen. Ook in het ontwerp van de openbare ruimte zijn enkele aanvullingen gedaan. Ten behoeve van een goede onderbouwing is het akoestisch onderzoek aangevuld.

### 6.2 Vooroverleg

Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmings- en wijzigingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente heeft het plan in dit kader toegestuurd aan de Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. De provincie geeft per brief aan geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben maar geeft nog wel een suggestie over natuurinclusief bouwen. De brandweer stelt eisen aan bereikbaarheid voor bluswagens en beschikbaarheid van bluswater. Het Wetterskip heeft in de reactie per mail enkele vragen over de uitvoering gesteld en aangegeven dat de compensatieopgave goed is verwerkt in het plan. De reacties als bijlage 11 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Het vooroverleg heeft niet tot wijzigingen aan het plan geleid. Onderstaand een beknopt verslag:

#### Provincie Fryslân

De provincie vraagt om in het ontwerp rekening te houden met natuurinclusief bouwen en geeft daarbij enkele suggesties. Gewezen wordt op de '40 punten checklist' van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging en de provinciale ecooloog is bereid hierover te adviseren.

De mogelijkheid van natuurinclusief bouwen is met initiatiefnemer besproken. Deze heeft aangegeven hieraan zeker gehoor te geven en bij de nadere detaillering van de gebouwen en inrichting van het gebied, elementen ten behoeve van de natuur toe te voegen waar mogelijk.

### Brandweer Friesland

De reactie van de brandweer betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. De brandweer heeft geen bezwaar tegen het plan maar noemt wel enkele aandachtspunten over opstelplaatsen voor blusvoertuigen, bluswatercapaciteit en het aantal brandkranen. Naar aanleiding van het advies van de brandweer heeft inmiddels nader overleg plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de door de brandweer aangegeven aandachtspunten.

De benodigde voorzieningen voor de (brand)veiligheid behoeven geen planologische vertaling en kunnen zonder meer aangelegd worden binnen de bestemmingen van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Bij de uitvoering van het project wordt invulling gegeven aan de te nemen maatregelen, zoals opstelplaatsen en bluswatervoorziening met voldoende capaciteit. Dit stelt mogelijk eisen aan het gemeentelijke onderhoud. Hierover vindt overleg voor realisatie van het plan.

### Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip stelt in de reactie een drietal vragen:

De eerste vraag luidt of er gebruik wordt gemaakt van half verharding of waterdoorlatende bestrating. Hierop is het antwoord dat onderzocht wordt om in het openbaar gebied waterdoorlatende bestrating toe te passen. Voor de particuliere parkeerterreinen is initiatiefnemers voornemens waterdoorlatende bestrating toe te passen.

De tweede vraag luidt of de bestemming Groen ook de aanleg van water mogelijk maakt. Dat is het geval. Binnen de bestemming is in de bestemmingsomschrijving 'water' opgenomen. De waterberging bevindt zich binnen deze bestemming. Met een inzijging van K=3 zal deze meestal het regenwater opnemen, echter een slokop zorgt er voor dat bij forse buien het overtollige water naar de Potmarge wordt afgevoerd.

Tot slot stelt het Wetterskip de vraag of de compensatie voor beide locaties wordt gezocht bij de Smedinglocatie. De compensatie van verharding ziet er goed uit volgens het Wetterskip. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat de parkeerplaatsen bij de appartementen ook waterdoorlatende verharding wordt toegepast en het hemelwater wordt afgevoerd naar een blusriool (met enige doch beperkte bergingscapaciteit).

## **6.3 Het vervolg**

Nu het vooroverleg is afgerond zal de gemeente het ontwerp Wijzigingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage leggen. Tijdens deze periode kan iedereen zienswijzen indienen. Van deze zienswijzen maakt het college verslag en geeft hierop reactie. De zienswijzen betreft het college bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Na vaststelling is het mogelijk in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het plan in werking en is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld. Als er wel beroep wordt ingesteld wordt het plan pas na de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk maar treedt wel eerder in werking.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgeving is nadrukkelijk betrokken bij dit initiatief (zie ook paragraaf 6.1). Vroegtijdig zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan door middel van een informatiebijeenkomst. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is door omwonenden een aantal kritische reacties ingediend. De indieners van deze reacties hebben hierop schriftelijk een antwoord ontvangen, zie bijlage 12. Daarbij is aangegeven dat de gemeente beschikbaar is voor vragen of opmerkingen. Met een aantal omwonenden heeft nog nader overleg plaatsgevonden en op verzoek is aan diverse bewoners nog nadere informatie verstrekt. Hiermee is het plan in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid in voldoende mate gecommuniceerd met de omwonenden en belanghebbenden, zodat het ter visie leggen van het voorontwerpbestemmingsplan achterwege kan blijven. Het voorontwerpplan is wel voorgelegd aan de overlegpartners in verband met het vooroverleg (zie paragraaf 6.2).

### 7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De grond wordt aangekocht door initiatiefnemer Slokker B.V. De kosten voor de realisering van het plan en de inrichting van het plangebied komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. De garantie op een goede kwaliteit openbare werken en voorzieningen is opgenomen in de door initiatiefnemen en de gemeente gesloten anterieure exploitatieovereenkomst volgens art. 6.24 Wro. Hierin wordt ook de overdracht van de openbare ruimte naar de gemeente geregeld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende gewaarborgd.

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro. In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

