



Bureau Schmidt
ingenieurs en adviseurs

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Appartementencomplex Uiterdijksterweg 69



Opdrachtgever: Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.

Project: Uiterdijksterweg 69
Projectnummer: BS2025-050
Datum: 02-09-26
Versie: Definitieve versie

Leeuwarden
Harlingersingel 11
8913 CJ Leeuwarden

Groningen
Aarhusweg 2-14
9723 JJ Groningen

Zwolle
Schrevenweg 5
8024 HB Zwolle

Heerhugowaard
W.M. Dudokweg 22 B
1703 DB Heerhugowaard



Colofon

Opdrachtgever:

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.
De Tocht 5
1611 HT Bovenkarspel

Projectgegevens:

Project: Uiterdijksterweg 69 - appartementencomplex
Projectnummer: BS2025-050

Rapport gegevens:

Rapport:	Onderbouwing aanvraag BOPA inclusief evenwichtige toedeling van functie aan locaties (ETFAL)
Opsteller:	ing. A. Hendriks
Versie:	Definitief
Datum:	02-09-26
Gecontroleerd:	ing. N. Lakhi MSc
Paraaf:	

Bureau Schmidt

info@BureauSchmidt.nl
www.BureauSchmidt.nl
KvK nr : 68445326

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Schmidt

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Aanduiding projectgebied.....	5
1.3	Te doorlopen procedure	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Project en omgeving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1.1	<i>Vigerende omgevingsplan.....</i>	<i>7</i>
2.2	Toekomstige situatie.....	8
2.2.1	<i>Buitenplanse omgevingsplanactiviteit</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Voorgenomen ontwikkeling</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Stedenbouwkundige inpassing</i>	<i>9</i>
2.2.4	<i>Landschappelijke inpassing</i>	<i>12</i>
3	Beleidskader	14
3.1	Rijk.....	14
3.1.1	<i>Nationale omgevingsvisie</i>	<i>14</i>
3.2	Provincie	15
3.2.1	<i>Provinciale omgevingsvisie.....</i>	<i>15</i>
3.3	Gemeente	16
3.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Leeuwarden.....</i>	<i>16</i>
3.3.2	<i>Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden.....</i>	<i>17</i>
3.3.3	<i>Beleidsprogramma 'Wonen in de stad'</i>	<i>17</i>
3.3.4	<i>Uitvoeringsprogramma circulaire economie 2024-2027</i>	<i>18</i>
3.3.5	<i>Welstandsnota Leeuwarden 2022.....</i>	<i>19</i>
3.3.6	<i>Welstandsadvies Hus en Hiem</i>	<i>20</i>
3.4	Waterschap	20
3.4.1	<i>Fryslân Klimaatbestending 2050+</i>	<i>20</i>
4	Beoordelingsregels waaronder instructieregels.....	22
4.1	Inleiding.....	22
4.2	Waarborgen van de veiligheid	22

4.3	Bescherming van de waterbelangen	23
4.4	Kwaliteit van de buitenlucht	25
4.4.1	<i>Aerius berekening</i>	25
4.4.2	<i>Fijnstof</i>	25
4.5	Geluid door activiteiten, wegen, spoorwegen en industrieterreinen	26
4.6	Trillingen	29
4.7	Slagschaduw van windturbines.....	29
4.8	Bodemkwaliteit	30
4.9	Drinkwaterwingebied.....	31
4.10	Archeologie	31
4.11	Mobiliteit en parkeren	32
4.12	Kabels en leidingen	33
4.13	Ecologie: gebiedsbescherming en soortenbescherming	34
4.14	Milieuzonering	36
4.15	Licht en windhinder	37
4.16	Circulaire economie	37
4.16.1	<i>Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen</i>	38
4.16.2	<i>Bomencompensatieplan</i>	38
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.1	Participatie	40
5.1.1	<i>Betrokken partijen</i>	40
5.1.2	<i>Overheidsinstanties</i>	40
5.1.3	<i>Omwonenden</i>	40
5.1.4	<i>Maatschappelijke organisaties</i>	40
5.1.5	<i>Participatieproces</i>	40
5.1.6	<i>Resultaten</i>	41
6	Economische uitvoerbaarheid.....	43
7	Conclusie.....	44
8	Bijlagen.....	45
9	Bibliografie	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuidwesten van Leeuwarden, aan de Uiterdijksterweg in de wijk Nijlân, ligt een perceel waar op dit moment een oude gymzaal staat. Op basis van een uitgebreid locatieonderzoek is deze locatie als geschikt bevonden voor herontwikkeling, waarbij verschillende criteria zijn meegewogen zoals de strategische ligging, ontwikkelpotentieel naar wonen en aansluiting op de bestaande infrastructuur.

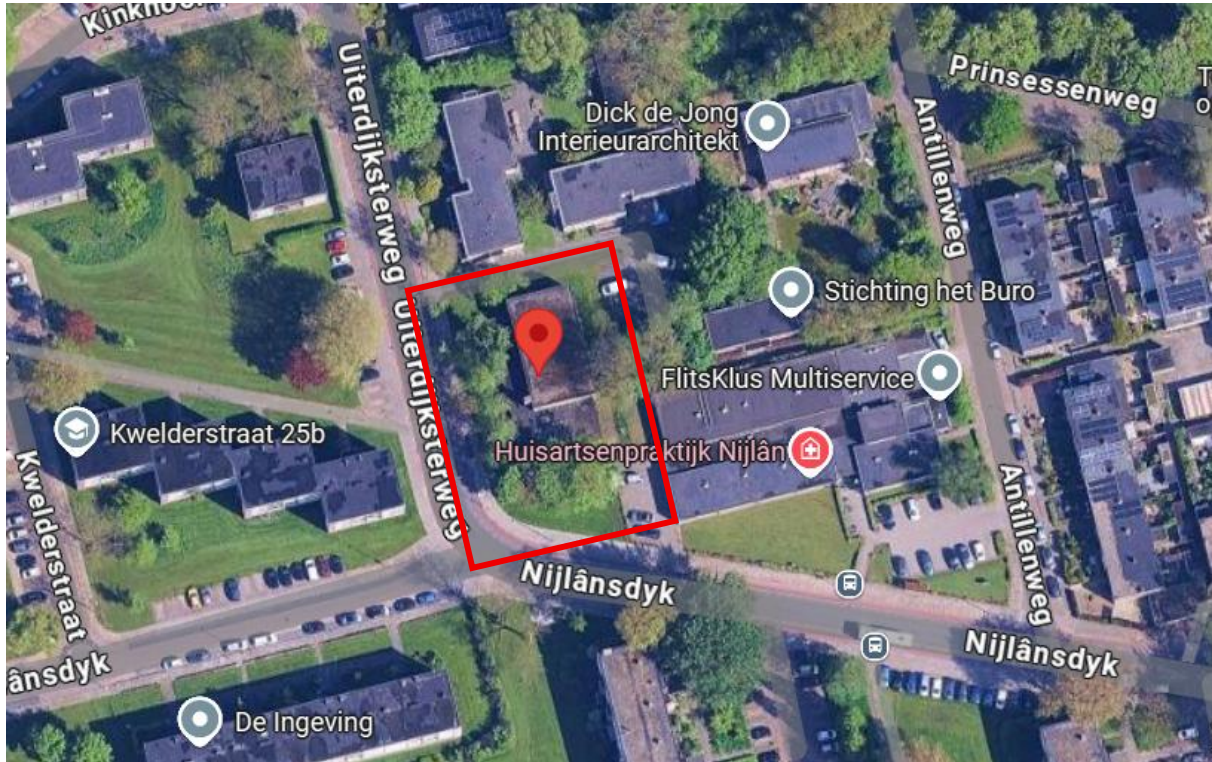
De oude gymzaal is al geruime tijd niet meer in gebruik. De herbestemming naar wonen ligt voor de hand. Het huidige gebouw verbouwen is geen optie in verband met de slechte bouwkundige staat, daarom is gekozen voor slopen en het plaatsen van nieuwbouw. De wijk Nijlân, een karakteristieke naoorlogse stempelwijk, kenmerkt zich door een heldere stedenbouwkundige opzet met een sterke orthogonale structuur waarin alle gebouwen dezelfde oriëntatie hebben.

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. heeft een ambitieus plan ontwikkeld om de locatie te herontwikkelen. Dit plan voorziet in de realisatie van 12 appartementen. Deze ontwikkeling sluit zorgvuldig aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk en draagt bij aan de grote vraag naar betaalbare woningen in Leeuwarden. Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de karakteristieke opzet van de wijk, waarbij de nieuwe bebouwing de bestaande stedenbouwkundige principes respecteert en versterkt.

De realisatie van het appartementencomplex is op grond van de huidige planologische regels niet mogelijk. Om van het omgevingsplan af te wijken wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit aangevraagd. Bij deze aanvraag hoort een motivering die aantoont dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Aanduiding projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in de wijk Nijlân, in het zuidwesten van de stad Leeuwarden, in de gemeente Leeuwarden. Het projectgebied; Uiterdijksterweg 69 ligt ten noorden van de Nijlânsdyk, ten westen van de Antillenweg, ten oosten van de Uiterdijksterweg en ten zuiden van de Surinamestraat. In figuur 1 wordt de ligging van het projectgebied weergegeven door middel van de rode omlijn.



Figuur 1 – Aanduiding projectgebied

1.3 Te doorlopen procedure

Het perceel wordt in het omgevingsplan aangewezen als ‘gemengd’. Binnen deze bestemming zijn o.a. maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Wonen is hier niet mogelijk. Daarnaast wordt met het bouwplan de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden. Met de toekomstige plannen voor het perceel, zal wonen mogelijk moeten worden en zal de nieuwe bouwhoogte mogelijk worden gemaakt door een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een BOPA. Voor een BOPA moet de uitgebreide procedure, op grond van paragraaf 16.5.3 uit de Omgevingswet, gevolgd worden.

1.4 Leeswijzer

Dit document beschrijft in verschillende hoofdstukken de belangrijke aspecten van het project. Hoofdstuk 2 behandelt de huidige en toekomstige situatie van het perceel, inclusief de juridische activiteiten en milieueffectrapportage. In hoofdstuk 3 wordt de projectparticipatie beschreven. Hoofdstuk 4 presenteert de beleidskaders van alle bevoegde gezagen, gevolgd door een systematische analyse van de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 8 bevat alle bijlagen waarnaar wordt verwezen in de voorgaande hoofdstukken.

2 Project en omgeving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het project en zij omgeving weergegeven.

2.1 Huidige situatie

Op het perceel staat op dit moment een oude gymzaal. Deze wordt niet meer actief gebruikt.

2.1.1 Vigerende omgevingsplan

Er gelden meerdere bestemmingsplannen op het perceel. In het omgevingsplan wordt het perceel aangewezen met de bestemming 'gemengd'. De volgende bestemmingsplannen vallen onder het omgevingsplan:

- Omgevingsplan gemeente Leeuwarden;
- Leeuwarden – Partiële herziening onbenutte plancapaciteit, detailhandel, horeca en kantoren;
- Leeuwarden – Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties; -
- Partiële herziening Archeologie;
- Omgevingsvisie Leeuwarden;
- Bestemmingsplan Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon;
- Leeuwarden – Nijlân;
- Leeuwarden – Kamerverhuur.

Hieronder wordt weergegeven welke mogelijkheden er zijn voor gronden met de bestemming 'gemengd'.

Hoofdstuk 2, artikel 5.1 'bestemmingsomschrijving':

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;*
- b. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;*
- c. gebouwen ten behoeve van een autogarage c.q. autoreparatiebedrijf al dan niet in combinatie met detailhandel in automaterialen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';*
- d. gebouwen ten behoeve van detailhandel met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';*
- e. gebouwen ten supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';*
- f. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';*
- g. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven tot en met categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';*

- h. gebouwen ten behoeve van woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;*
- i. kamerverhuur en/of kamerverkoop, ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'; waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd; met de daarbij behorende:*
- j. tuinen, erven en terreinen;*
- k. wegen, straten en paden;*
- l. groenvoorzieningen;*
- m. sloten, bermen, beplanting;*
- n. waterlopen en waterpartijen;*
- o. parkeervoorzieningen;*
- p. speelvoorzieningen;*
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Op het perceel gelden regels voor de bestemming 'gemengd', binnen deze regels is wonen niet toegestaan. Om wonen op dit perceel mogelijk te maken moet er afgeweken worden van deze regels en moet het perceel de bestemming 'wonen' krijgen. De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt ook de toegestane bouwhoogte voor dit perceel, om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet er afgeweken worden van deze regel. In deze ETFAL wordt onderbouwd waarom de gemeente Leeuwarden medewerking kan verlenen aan een plan voor woningbouw met een bouwhoogte van 9,20 meter. Dit kan door af te wijken van het omgevingsplan middels een BOPA via de uitgebreide procedure.

2.2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. is voornemens om op het perceel aan de Uiterdijksterweg 69 een appartementencomplex te realiseren. De ontwikkeling betreft de sloop van een oude gymzaal en de nieuwbouw van een appartementencomplex met 12 appartementen. In bijlage 1¹ wordt een tekening van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Op de tekening is zichtbaar dat het nieuwe gebouw op dezelfde manier gepositioneerd zal worden als het oude gebouw met de hoofdentree georiënteerd op de Uiterdijksterweg, echter wijkt de situering van het nieuwe gebouw iets af van de situering van het oude gebouw. De hoofdentree is aangesloten op de bestaande infrastructuur in de wijk. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren, zal het huidige gebouw op het perceel gesloopt worden.

¹ Bijlage 1 – Definitieve ontwerp appartementencomplex Uiterdijksterweg 69

Het parkeerterrein voor het appartementencomplex is aan de noordzijde van het gebouw gesitueerd net als de fietsbergingen en deze zijn te bereiken vanaf de Uiterdijksterweg. Er worden in eerste instantie 12 parkeerplaatsen aangelegd. Dit voldoet aan de parkeernorm van de gemeente en hiermee wordt naar verwachting in de parkeerbehoefte voorzien. De overige buitenruimte heeft een groene inrichting gekregen met hagen en bomen. De inrichting van de buitenruimte is afgestemd op ruimtelijke structuur van de wijk Nijlân. Op de bijlage is de precieze ontwikkeling te zien².

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Bij de herontwikkeling aan de Uiterdijksterweg 69 is rekening gehouden met de stedelijke inpassing in de wijk Nijlân. Deze wijk is een naoorlogse stempelwijk die zich kenmerkt door een orthogonale verkaveling, waarbij wegen en kavels haaks en evenwijdig op elkaar staan. Dit zorgt voor een overzichtelijke en efficiënte stedenbouwkundige opzet. In Nijlân is deze structuur duidelijk terug te zien in de positionering en oriëntatie van de bouwblokken en het rationele stratenpatroon.

Het bestaande gebouw op het perceel betreft een voormalige gymzaal. Dit gebouw heeft door het ontbreken van gevelopeningen en de aanwezigheid van bomen langs de gevel een gesloten karakter zonder oriëntatie op de omgeving. Hierdoor ontbreekt enige interactie met de wijk. De nieuwe ontwikkeling vervangt dit introverte gebouw door een appartementencomplex met een open en groen karakter, dat passend is voor de zichtlocatie op de hoek van de straat.

Het nieuwe appartementencomplex is in omvang vergelijkbaar met de gymzaal, maar iets hoger, waarmee het aansluit bij de schaal van de omliggende bebouwing waar eveneens appartementencomplexen van drie bouwlagen aanwezig zijn. Het nieuwe appartementencomplex wordt gepositioneerd langs de rooilijn van de Uiterdijksterweg en sluit qua maatvoering en richting aan op de bestaande bebouwing. Het appartementengebouw wordt 9,20 meter hoog, zie figuur 2. Op grond van het Omgevingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter. Het 'oude bestemmingsplan' kende een 10%-regeling, waardoor een bouwhoogte van 7,70 meter mogelijk zou zijn. Het gebouw wordt dan ook slechts 1,5 meter hoger dan het oude bestemmingsplan mogelijk maakte, dit betreft minder dan één bouwlaag (3 meter). De impact hiervan op de omgeving, zeker omdat zich op korte afstand geen woningen bevinden is bescheiden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan hier geen bezwaren tegen. Daarnaast wordt ook de minimale afstand van 2 meter tussen de bebouwing en de perceelgrens gehandhaafd, zie figuur 3. Belangen van derden worden hierdoor niet onevenredig geschaad.

² Bijlage 1 – Definitieve ontwerp appartementencomplex Uiterdijksterweg 69

Voor een goede stedenbouwkundige inpassing en ter voorkoming van een te grote aantasting van belangen van direct omwonenden ook op het gebied van privacy, wordt door de gemeente doorgaans de formule 'Geurtsen' gehanteerd. De gemeente Leeuwarden beschouwt dit als een passende maatstaaf voor een goede ruimtelijke ordening. Deze methode hanteert een hoogte – breedte verhouding van 2:3 en is doorgaans van toepassing om aangrenzende woningen. Hoewel het niet gaat het om een aangrenzende woning maar om een aangrenzend bedrijf zonder woonfunctie, wordt er toch nagenoeg voldaan aan de formule 'Geurtsen'. Ten opzichte van de situering van het bestaande gebouw wordt het appartementengebouw niet alleen in zuidelijke richting, maar ook in westelijke richting verplaatst. De afstand van de appartementen tot het noordelijke deel van het naastliggende bedrijfspand bedraagt 13 meter. Dit bouwdeel is nagenoeg gesloten.

De afstand van de appartementen tot het zuidelijke gebouwdeel van het aangrenzende bedrijf bedraagt ca. 14 meter. Op grond van de formule Geurtsen bedraagt de minimale afstand van de appartementen tot aangrenzende (woon)bebouwing minimaal $9,2 \times 1,5 = 13,8$ meter. Dus de afstand van de nieuwbouw tot het zuidelijke gebouwdeel van het aangrenzende bedrijf voldoet aan de formule Geurtsen.

Door de toevoeging van ramen en balkons aan alle zijden ontstaat een open en levendig gebouw dat de interactie met de omgeving versterkt. Ook de inrichting van het perceel draagt bij aan dit open karakter: in plaats van een dichte groenzoom zijn verspreid over het terrein bomen toegevoegd, wat extra kwaliteit geeft aan de hoekligging van het perceel. In verband met een goede en veilige ontsluiting van de parkeerplaatsen is ervoor gekozen om het parkeerterrein ten noorden van het appartementencomplex te situeren en niet in de bocht Nijlansdyk/Uiterdijksterweg. De parkeerplaatsen en de fietsbergingen zijn met een heg ingepast. Op deze manier zullen het parkeerterrein en de fietsbergingen niet storend aanwezig zijn in het straatbeeld. Het parkeren op eigen terrein kan mede door de situering van de balkons, zoals te zien is in figuur 2, veilig en functioneel gebeuren. Tot slot blijven vorm en positionering van het gebouw in de basis gelijk aan de bestaande situatie enkel een kleine verschuiving richting het zuiden en westen, waardoor de nieuwe ontwikkeling zich voegt in binnen de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de wijk. Hiermee is het initiatief passend binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan stedenbouwkundig passend is en dat door de situering en de bouwhoogte van de nieuwbouw de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



Figuur 2 – Aanduiding bouwhoogte en afstand tussen aangrenzende bebouwing



Figuur 3 – Aanduiding afstand tussen bebouwing en perceelgrens

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is gericht op een groene uitstraling, klimaatadaptatie en ecologie. De buitenruimte zal een groene invulling krijgen en zal voorzien worden van inheemse beplanting om een aantrekkelijke leefomgeving te creëren voor lokale insecten, vogels en andere dieren. De bomen zullen voorzien zijn van vogels- en vleermuiskasten en rondom de bomen zal lage beplanting komen om de boomspiegels te vergroenen. De gekapte bomen zullen gecompenseerd worden volgens gemeentelijk beleid waar mogelijk. Daarnaast zal er gekeken worden of er een insectenhotel ingepast kan worden. Voor de parkeerplaatsen zal waterdoorlatende verharding worden toegepast en het terrein zal worden ingepast met een heg. Deze inrichting draagt bij aan de bevordering van de biodiversiteit en maakt het een klimaatbestendige ontwikkeling.

Door de buitenruimte in te richten met inheemse beplanting en het parkeren groen in te passen door het gebruik van hagen, sluit de ontwikkeling aan op de bestaande groenstructuur van de wijk Nijlân. Deze groenstructuur wordt gekenmerkt door een netwerk van plantsoenen, boomstructuren langs wegen en groene binnenhoven tussen woonblokken. Door de bomen op het perceel te positioneren langs de weg en op de hoek van het perceel krijgt het perceel een groene uitstraling die past in de groenstructuur van de wijk en goed zichtbaar zal zijn. Dit zorgt voor een fijnere verblijfsomgeving.

De inrichting van de buitenruimte sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van natuurinclusief bouwen en een gezonde leefomgeving. Het vergroenen van het terrein draagt bij aan de doelstellingen van het beleidskader biodiversiteit van de gemeente Leeuwarden.

3 Beleidskader

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI, vastgesteld op 11-09-2020) geeft een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Deze visie noemt nationale belangen die moeten worden gewaarborgd in het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De nationale belangen waarop het rijk wil sturen en richting wil geven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om in een specifieke casus of bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken zijn drie inrichtingsprincipes geformuleerd:

- Combineren boven enkelvoudig;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen voorkomen.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Relevantie plangebied

De gemeente Leeuwarden valt binnen de Omgevingsagenda Landsdeel Noord. De meest recente Omgevingsagenda voor dit deel van Nederland geeft een tijdspad van 2021-2024, er is nog geen document vanaf 2025 gepubliceerd. De projectlocatie ligt niet in een van de aangewezen NOVI-gebieden (Uitvoeringsagenda NOVI, 2021 - 2024).

3.2 Provincie

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Omgevingsvisie De Romte Diele

De Omgevingsvisie ('De Romte Diele', vastgesteld op 23 september 2020) geeft de ambities en doelen weer van Fryslân voor de komende 25 jaar. In de visie staat omschreven wat de provincie doet om de basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden.

In de Omgevingsvisie formuleert de provincie de hoofdambitie: "Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân".

De Friese ruimte heeft veel kwaliteiten en die wil de provincie behouden en versterken, op een slimme manier. Het is hierbij van belang de nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten op bestaande kwaliteiten. Om dit in praktijk te brengen werkt de provincie vanuit een negental principes:

- Zuinig ruimtegebruik – ruimte doelmatig benutten, o.a. door verschillende vormen te combineren;
- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis – voortbouwen op bestaande omgevingskwaliteiten met aandacht voor eigenheid en identiteit;
- Koppelen van ambities – opgaven met elkaar verweven en koppelkansen benutten;
- Gezondheid en veilig – actief zoeken hoe bijgedragen kan worden aan een gezonde, prettige leefomgeving;
- Rolbewust – provincie kiest rol, naast presterende en rechtmatige overheid ook netwerkende en participerende rollen;
- Decentraal wat kan – taken in de leefomgeving worden in principe uitgevoerd door gemeenten en waterschappen;
- Ja, mits – met een open houding, uitgaan van wat mogelijk is;
- Aansluiting zoeken – aansluiten bij wat er al in de samenleving gebeurt;
- Sturen op proces, ruimer op inhoud – op basis van doelen, aansturen op proces om er te komen.

In dialoog met de samenleving zijn vier urgente opgaven benoemd. Het zijn vraagstukken waarbij de provincie nu alles op alles moet zetten om met de samenleving oplossingen te vinden. De opgaven zijn groot en treffen de hele provincie. Hierdoor is het maken van bovenlokale afspraken van provinciaal belang. Een integrale en gezamenlijke aanpak is vereist om oplossingen te vinden.

De urgente opgaven luiden:

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaat adaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Relevantie plangebied

Opgave 1 van de omgevingsvisie bestaat uit leefbaarheid, vitaliteit en bereikbaarheid. Een van de speerpunten van opgave 1 is 'Aanbod woningen en voorzieningen afstemmen op bevolking'. Doordat de bevolking blijft groeien, stijgt de vraag naar woningen ook. Met het plan wat voor u ligt kunnen wij deze vraag deels beantwoorden. (Fryslân P. S., 2020)

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Leeuwarden

De omgevingsvisie van gemeente Leeuwarden is vastgelegd in het document 'omgevingsvisie gemeente Leeuwarden, vergroenen, verbinden, verwaarden'. De omgevingsvisie is opgedeeld in drie speerpunten:

1. Hart groen-blauw regio

Hierbij is het streven dat Leeuwarden in 2028 een groen-blauwe gemeente is. Er is geen toename van bebouwd gebied en de ecologische waarde van het landbouwgebied en de betekenis van het water en de waterhuishouding zijn veel groter geworden. De stad Leeuwarden en de regio versterken elkaar; je kunt stedelijk wonen in het centrum/buitenwijken en landelijk wonen in de 35 dorpen of in het buitengebied.

2. Goed leven in Leeuwarden

Hierbij is het streven dat de kwaliteit van de leefomgeving van Leeuwarden in 2028 voldoet aan de principes van de brede welvaart; de kwaliteit van leven voor alle inwoners. Hoewel het gemiddelde inkomen in de regio nog steeds relatief laag is, is in Fryslân, met Leeuwarden voorop, sprake van gelukkige en gezonde inwoners, die volop meedoen in de samenleving. Er wordt op gelet dat de brede welvaart een evenwichtige plek krijgt in al de wijken en dorpen. Leeuwarden moet een fijne plek zijn om te wonen, te werken, te ondernemen en te verblijven.

3. Sterke economische positie

Het aantal inwoners in de gemeente blijft in een rustig tempo doorgroeien; in 2028 zijn er ongeveer 130.000 inwoners. Leeuwarden is het hart van Fryslân in 2028, er zijn veel functies en organisaties op het terrein van zorg, onderwijs, kennis en bedrijvigheid. (Adviseurs, 2021)

Relevantie plangebied

Door de groei van de inwoners in de gemeente Leeuwarden, zullen er ook meer woningen gerealiseerd moeten worden, met dit plan wordt hieraan meegewerkt. Over het realiseren van meer woningen zegt de visie tevens het volgende: '10.000 woningen realiseren binnen bestaand bebouwd gebied om de

autonome groei in de komende decennia op te vangen'. Het plan wat voor u ligt voldoet aan deze visie; er wordt namelijk gebouwd op een al bebouwd gebied.

3.3.2 Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Het gemeentelijk woonbeleid is in 2015 geactualiseerd en is vervat in het document Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. De gemeente Leeuwarden staat voor een forse woningbouwopgave van circa 4.500 woningen tot 2025, waarvan 2.750 binnen het bestaand stedelijk gebied.

Relevantie plangebied

De gemeente Leeuwarden ziet de komende decennia een gestage bevolkingsgroei, waarbij de nadruk ligt op uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. In het in 2015 geactualiseerde Afwegingskader Woningbouw wordt gesteld dat circa 2.750 van de 4.500 benodigde nieuwe woningen vóór 2025 binnen de stad gerealiseerd dienen te worden. Het plan voor de bouw van 12 woningen in Nijlân sluit hier naadloos bij aan. De herontwikkeling benut bestaande infrastructuur, draagt bij aan stedelijke verdichting en biedt ruimte voor woningtypologieën die aansluiten op de veranderende demografie: meer alleenstaanden, minder jongeren en een groeiend aandeel ouderen.

Daarmee wordt niet alleen invulling gegeven aan de woningbouwopgave, maar ook aan het streven naar sociale inclusie en woonkwaliteit in alle buurten. Het project vormt daarmee een concrete stap richting de ongedeelde stad zoals beoogd in de volkshuisvestingsvisie 2021.

3.3.3 Beleidsprogramma 'Wonen in de stad'

Binnen het beleidsprogramma 'Wonen in de Stad' uit mei 2025 worden naoorlogse uitbreidingswijken gekenmerkt door een relatief eenzijdig woningaanbod, veelal gericht op grondgebonden woningen en met een rustige, monofunctionele inrichting. Voor deze wijken ligt er een belangrijke opgave om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid te versterken. De gemeente zet daarbij in op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied, het toevoegen van meer gestapelde woningbouw en het vergroten van de variatie in woningtypen en doelgroepen. Door menging van doelgroepen jong en oud, verschillende inkomens en huishoudens wordt gewerkt aan een ongedeelde stad en een betere balans in draagkracht en leefbaarheid.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling aan de Uiterdijksterweg 69 sluit aan op het beleid door de transformatie van een monofunctioneel gebouw naar een woonfunctie en het toevoegen van 12 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Hoewel appartementen al een belangrijk onderdeel vormen van de woningvoorraad in Nijlân, draagt deze ontwikkeling bij aan de verdere benutting en intensivering van de bestaande wijk. De meerwaarde zit daarbij met name in het vervangen van een gesloten functie door gestapelde woningbouw met een actievere relatie met de openbare ruimte, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

3.3.4 Uitvoeringsprogramma circulaire economie 2024-2027

De gemeente Leeuwarden heeft in haar uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2024–2027 de ambitie uitgesproken om in 2050 volledig circulair te zijn, met als tussendoel een halvering van het materiaalgebruik in 2030. Het programma is opgebouwd rond drie pijlers:

1. Innovatie en bedrijvigheid – gericht op het stimuleren van circulaire bedrijvigheid, het versterken van ketensamenwerking en het aantrekken van circulaire start-ups.
2. Circulair en biobased bouwen – met als doel om circulair bouwen in 2030 tot norm te maken, onder meer door het gebruik van hernieuwbare materialen, circulair watergebruik en het toepassen van circulaire principes in gebiedsontwikkeling.
3. Afvalreductie – gericht op het terugdringen van huishoudelijk restafval tot maximaal 30 kg per inwoner per jaar in 2030, onder andere door betere afvalscheiding, hergebruik en bewustwording.

Relevantie plangebied

Het woningbouwplan sluit op meerdere manieren aan bij de ambities van het uitvoeringsprogramma Circulaire Economie. Allereerst draagt het plan bij aan de pijler circulair en biobased bouwen. In de planvorming is aandacht voor circulair materiaalgebruik, natuurinclusief bouwen en vergroening van de buitenruimte. Zo wordt er gekeken naar inheemse beplanting en halfverharding. Daarnaast sluit het plan aan bij de ambitie om circulaire principes toe te passen in gebiedsontwikkeling. De herontwikkeling van een oude gymzaal tot een woonlocatie is een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. Door hergebruik van de locatie en het toepassen van halfverharding wordt verspilling van ruimte en materiaal tegengegaan. Ook op het gebied van afvalreductie en duurzaam gedrag is het plan relevant. De ontwikkeling biedt kansen om bewoners bewust te maken van circulair wonen, bijvoorbeeld door het faciliteren van afvalscheiding, het gebruik van circulaire materialen in de inrichting van de openbare ruimte, en het stimuleren van deelmobiliteit. Tot slot past het plan binnen de bredere doelstelling van de gemeente om circulaire principes te integreren in de fysieke leefomgeving. Door het realiseren van een toekomstbestendige woonomgeving met aandacht voor

circulariteit, duurzaamheid en leefkwaliteit, levert het plan een concrete bijdrage aan de transitie naar een circulaire stad.

3.3.5 Welstandsnota Leeuwarden 2022

De geactualiseerde welstandsnota van de gemeente Leeuwarden uit 2022 vervangt de vorige versie uit 2019, die bestond uit vier afzonderlijke nota's van de voormalige gemeenten Leeuwarden, Boarnsterhim, Littenseradeel en Leeuwarderadeel. De actualisatie is gericht op harmonisatie van de welstandscriteria binnen het gehele gemeentelijke grondgebied en op verbetering van de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor burgers, ontwerpers en beoordelaars.

De inhoudelijke koers van het welstandsbeleid is niet gewijzigd. Wel zijn de structuur en presentatie verbeterd. De nota bevat:

- Een bundeling van gebiedstypen (11 bestaande en 4 nieuwe), waaronder dorpskernen, bebouwing voor en na 1950, en recreatiewoningen.
- Een actualisatie van specifieke welstandscriteria, waarbij afgeronde ontwikkelingsgebieden zijn geschrapt en actuele gebieden zijn behouden.
- Toevoeging van gedetailleerde kaartmateriaal (94 deelkaarten) en een interactieve pdf-structuur voor betere navigatie.

De nota blijft gebaseerd op de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtelijk ontwerp, respect voor bestaande kwaliteiten en het bevorderen van een samenhangend straatbeeld.

Relevantie plangebied

Het woningbouwplan valt binnen het stedelijk gebied en betreft herontwikkeling van een bestaand terrein. In de context van de welstandsnota is dit relevant voor meerdere gebiedstypen, waaronder “bebouwing na 1950” en “recente uitbreidingen en transformaties”. Deze gebiedstypen zijn opgenomen in de geactualiseerde nota en voorzien van heldere, actuele welstandscriteria.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de nota, zoals:

- Samenhang en maatvoering: Het ontwerp van het appartementencomplex is afgestemd op de schaal van de omgeving en draagt bij aan een herkenbare en ordelijke stedenbouwkundige structuur.
- Architectonische kwaliteit: Er is aandacht voor materialisatie, ritmiek en detaillering, passend bij de stedelijke context.
- Groen en openbare ruimte: De inrichting van de buitenruimte sluit aan bij de nota's aandacht voor de relatie tussen bebouwing en omgeving.

Daarnaast is het plan stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast en voldoet het aan de algemene en gebiedsspecifieke welstandscriteria zoals opgenomen in de nota. De nota biedt voldoende handvatten voor beoordeling en borging van de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

3.3.6 Welstandsadvies Hus en Hiem

Het plan is getoetst aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota door de onafhankelijke welstandscommissie Hus en Hiem. Blijkens het door hun uitgebrachte advies van 17/03/26 voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van de welstand.

Ter onderbouwing van het uitgebrachte advies is er door Hus en Hiem op 13/08/26 een uitgebreider en beter onderbouwd advies³ uitgebracht.

Het advies schrijft het volgende:

“Alhoewel het verhogen van het nu voorliggende gebouw op deze locatie tot drie bouwlagen het verschil met de stempels verkleind, is er nog steeds sprake van een duidelijk onderscheid waarbij de bestaande structuur voldoende wordt gerespecteerd. Dit is mede gelegen in de variatie in gebouwen in de betreffende ruimte (voorzieningen strook) tussen de Antillienweg, Nijlansdyk en de Uiterdijksterweg en het duidelijke herkenbare patroon van woonbebouwing dat de stempels vormt en daarmee een grotere schaal aanneemt. De beeldtaal van het nieuwe woongebouw zal het contrast met de woonbebouwing van de stempels vergoten wat de afleesbaarheid van het stempelpatroon ten goede komt. Het nieuwe woongebouw kent een heldere hoofdvorm en een materialisatie die aansluiting vindt in de directe omgeving.”

Welstandscommissie Hus en Hiem heeft geconcludeerd dat het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor goede omgevingskwaliteit.

3.4 Waterschap

3.4.1 Fryslân Klimaatbestending 2050+

In 2023 heeft het algemeen bestuur van Wetterskip Fryslân de toekomstvisie ‘Fryslân Klimaatbestendig’ vastgesteld. De visie geeft inhoud voor het Fries Programma Landelijk Gebied en de Provinciale Omgevingsvisie. Het Wetterskip gebruikt de visie als basis voor het ontwikkelen van beleid en plannen over water, bodem en ruimte. Daarnaast gebruikt het Wetterskip de visie ook om bestaande plannen, zoals het Waterbeheerprogramma 2022-2027, te herzien. De Visie Fryslân Klimaatbestendig 2050+ geeft invulling aan het Friese oppervlakte- en grondwatersysteem. In de

³ Bijlage 2 – Welstandsadvies Hus en Hiem

Blauwe Omgevingsvisie (BOVI) en de Blauwe drager verkennen provincie Fryslân en Wetterskip dit eindbeeld. Het watersysteem van de toekomst moet gebaseerd zijn op de natuurlijke principes van water en bodem. Het principe van water en bodem sturend houdt in dat de ruimtelijke ordening weer de logica van het landschap gaat volgen, in plaats van technische maatregelen te gebruiken. De provincie Fryslân geeft richting en kaders aan de afwegingen, keuzes en aanpassingen in het toekomstige ruimtegebruik in de provincie. Vanuit de opgaven in het water- en bodem systeem en het vertrekpunt 'water en bodem sturend' zijn er acht leidende principes ontwikkeld die richting geven aan de toekomstvisie. (Fryslân W. , 2023)

Relevantie plangebied

Er wordt rekening gehouden met hittestress door te zorgen dat er voldoende parkeerplekken komen, maar absoluut niet té veel. Zo wordt er gedacht aan minimale verharding en halfverharding. Tevens worden alle bomen die gekapt moeten worden, gecompenseerd met 110%. Ook wordt er gedacht aan het plaatsen van groen in de zin van bijvoorbeeld heggen en struiken.

4 Beoordelingsregels waaronder instructieregels

4.1 Inleiding

Voor het inpassen van de activiteit in het vigerende omgevingsplan, moet er een goede inpassing zijn van de activiteit in het projectgebied en zijn locatie. Hierbij is onderzoek gedaan naar hoe de activiteit toch passend is in de locatie en zijn omgeving.

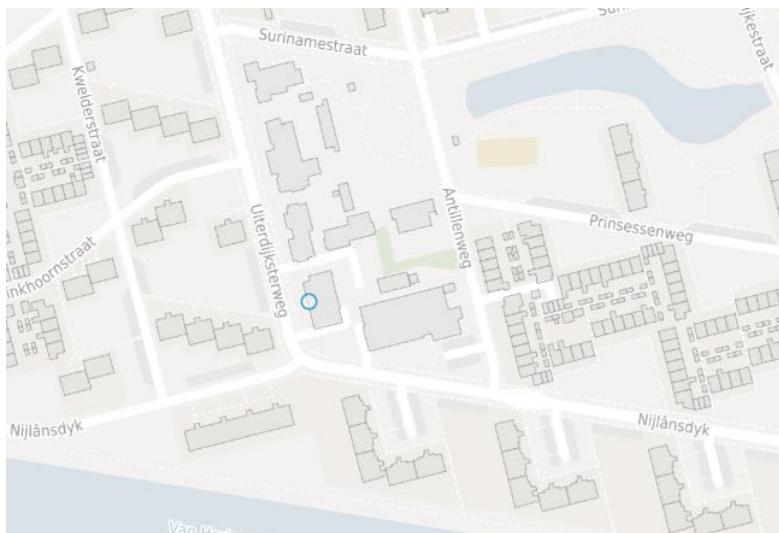
4.2 Waarborgen van de veiligheid

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl) worden regels gesteld aan het waarborgen van de veiligheid. In het kader van deze regels moet worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden wordt met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden hiervan, evenals de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Toetsing

Via atlasleefomgeving.nl is de kaart aangehaald waarop te zien is of er eventuele risico's zijn in of rondom het projectgebied op het aspect van gasleidingen en windturbines. Dit blijkt niet het geval, zie hiervoor onderstaande kaart. Er is geen sprake van gasleidingen, windturbines, hoogspanningsverbindingen of andere aspecten die van invloed zijn op de externe veiligheid.



Figuur 4 – Kaart externe veiligheid

Conclusie

Er is geen sprake van risico's op het gebied van externe veiligheid bij het perceel.

4.3 Bescherming van de waterbelangen

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De weging van het waterbelang geldt ook voor het afwijken van een omgevingsplan bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Naast de instructieregel tot weging van het waterbelang zijn er nog een aantal aanvullende instructieregels voor specifieke rijksbelangen: bescherming primaire waterkeringen, behoud waterveiligheid kust, behoud waterveiligheid grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Toetsing: watertoets en advies waterschap

Voor het onderhavige plan is vastgesteld dat de toename van het verhard oppervlak 167 m² bedraagt. Dit blijft onder de norm van 200 m² binnen de bebouwde kom, zoals opgenomen in de *Leidraad Watertoets 2013* (hoofdstuk 4.3.6) en de *Beleidsregels Waterkwantiteit / Lokale wet- en regelgeving* (hoofdstuk 7). Op basis hiervan geldt geen compensatieverplichting voor de toename van verharding.

Hoewel in eerdere regelgeving werd verwezen naar de Keur, is deze inmiddels vervangen door de Waterschapsverordening. In de huidige verordening is geen oppervlakenorm opgenomen voor het versneld afvoeren van hemelwater binnen de bebouwde kom. Voor de beoordeling van plannen wordt daarom nog steeds uitgegaan van de normen uit de genoemde leidraad en beleidsregels.

Vergunningplicht:

Voor de toename van het verhard oppervlak is geen vergunning bij Wetterskip Fryslân vereist.

Adviezen ten aanzien van waterhuishouding:

- Hemelwaterbeheer: Het wordt geadviseerd om hemelwater waar mogelijk te bergen of vast te houden, om de belasting van het riool en watersysteem bij hevige neerslag te beperken. Voorbeelden zijn te vinden in de *Leidraad Watertoets 2013*.
- Drooglegging:
Bij de realisatie van bebouwing en verharding dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging:
 - Bebouwing met kruipruimte: 1,10 m vanaf bovenkant vloer.
 - Bebouwing zonder kruipruimte: 0,70 m vanaf bovenkant vloer.
 - Verharding: 0,70 m vanaf bovenkant verharding.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een streefpeil van -0,52 m NAP. Bij het bepalen van de aanleghoogte dient rekening gehouden te worden met de genoemde droogleggingsnormen.

- **Ondergrondse constructies:**
Indien een kelder of souterrain wordt gerealiseerd, wordt geadviseerd deze waterdicht uit te voeren, ook wanneer deze boven de heersende grondwaterstand ligt. Dit voorkomt toekomstige wateroverlast bij stijging van het grondwater. De initiatiefnemer is hiervoor zelf verantwoordelijk.
- **Grondwateronttrekking:**
Voor het realiseren van ondergrondse constructies is vaak tijdelijke grondwateronttrekking nodig. Hiervoor geldt een meldings- of vergunningsplicht. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Voor nadere informatie kan contact worden opgenomen met de Vakgroep Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.⁴⁵

Toetsing: waterschapsverordening

Verder zijn ook de regels uit de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Dit is een algemene verordening van het waterschap waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving van het waterschap zijn opgenomen. De waterschapsverordening is volgens artikel 1.2 van toepassing in het beheergebied van het waterschap, op de watersystemen of onderdelen daarvan en buiten het beheergebied van het waterschap voor zover het gaat over werkingsgebieden met betrekking tot waterstaatswerken die in beheer zijn van het waterschap. De regels zijn, met ook op de maatschappelijke doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- Het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- Het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen;
- Het beschermen en verbeteren van de doelmatige werking van een zuivering technisch werk;
- Het behoeden van de staat en werking van een vaarweg voor nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die vaarweg, waartoe ook het belang van verruiming of wijziging van die vaarweg kan behoren.

Conclusie

Op basis van de toetsing aan het geldende wettelijke kader en het advies van Wetterskip Fryslân kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het beheer van watersystemen. De toename van het verhard oppervlak blijft onder de gestelde norm van 200 m² binnen de bebouwde kom, waardoor geen compensatieverplichting geldt en ook geen vergunning nodig is van het waterschap.

⁴ Bijlage 3 - Advies waterschap

⁵ Bijlage 4 - Watertoets

Het waterschap adviseert om bij de uitvoering van het plan aandacht te besteden aan hemelwaterberging, voldoende drooglegging en waterdichte uitvoering van ondergrondse constructies. Voor eventuele grondwateronttrekking en lozing geldt een meldings- of vergunningsplicht. Deze aspecten dienen bij de verdere planuitwerking zorgvuldig te worden meegenomen.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Wettelijk kader

De Omgevingswet bepaalt dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en artikel 2.4 Omgevingswet). Uit het oogpunt van bescherming voor de gezondheid van mens en milieu moet bij het opstellen van een ruimtelijk plan rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit.

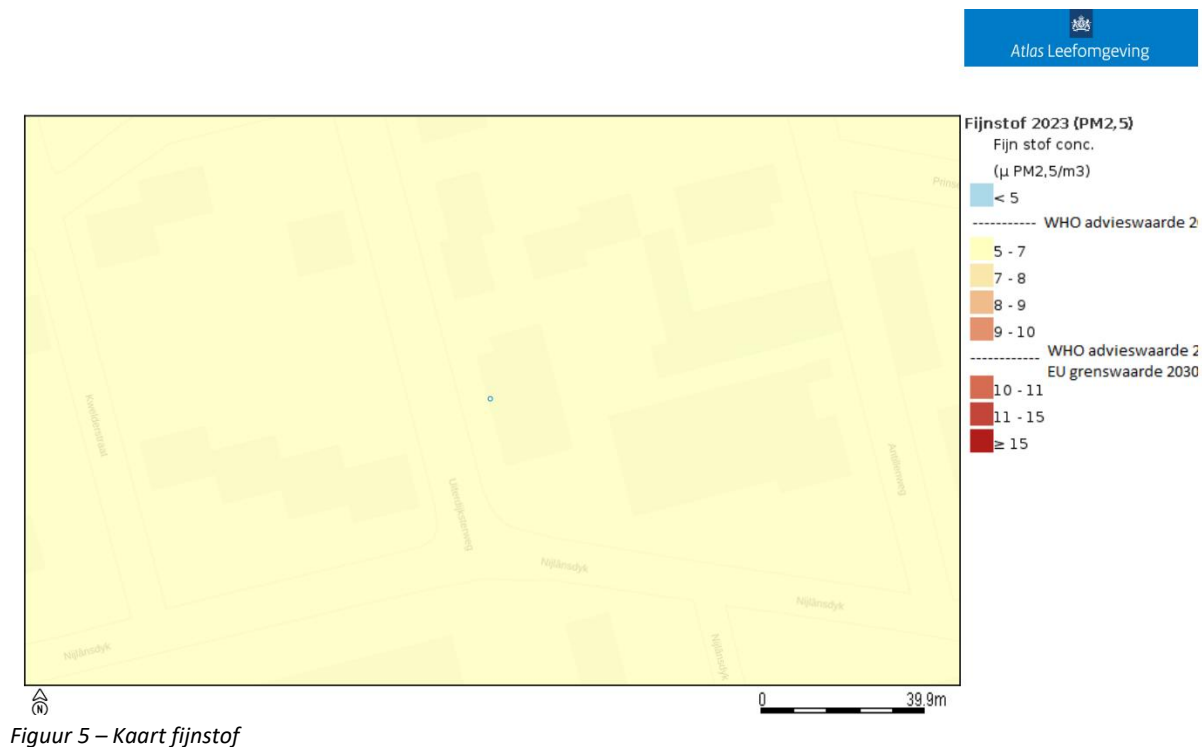
4.4.1 Aeries berekening

De nieuw te bouwen appartementen krijgen geen gasaansluiting en worden verwarmd met een warmtepomp. Voor de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn alleen de verkeersbewegingen (58,8 per etmaal) relevant. Met de AERIUS Calculator (versie 2024.1.3) zijn berekeningen uitgevoerd voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen stikstofdepositie optreedt. Hierdoor zijn er geen significante effecten op Natura2000-gebieden en is geen vergunning vereist op grond van de Omgevingswet, aangezien geen mitigerende maatregelen zijn toegepast. Het gehele onderzoek kunt u vinden in de bijlagen⁶.

4.4.2 Fijnstof

De concentratie fijnstof in het plangebied ligt tussen de 5 en 7 microgram PM_{2,5}/ m³ (zie onderstaande kaart). Dit is hoger dan de WHO-advieswaarde.

⁶ Bijlage 5 – AERIUS berekening



Figuur 5 – Kaart fijnstof

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan luchtverontreiniging. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in artikel 5.54 namelijk aan dat woningen NIBM aan luchtverontreiniging bijdragen.

4.5 Geluid door activiteiten, wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Er geldt niet alleen een toetsing van nieuwe geluid producerende bronnen, maar ook voor nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Artikel 5.78s, lid 2 Bkl verplicht tot het voorzien in een aanvaardbaar geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied. Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen en spoorwegen hebben geluidaanachtsgebieden. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied past het bevoegd gezag de

instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2a.4 'Geluidgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) toe.

De standaardwaarde voor geluid afkomstig van een provinciale weg op een geluidgevoelig object is 50 Lden (Level Day- Evening-Night). Voor een gemeente- en waterschapsweg geldt een standaardwaarde van 53 Lden en van een spoorweg 55 Lden (artikel 5.78t Bkl). Onder de voorwaarden aangegeven in artikel 5.78u (Bkl) mag het geluid hoger zijn dan de aangegeven standaardwaarde uit artikel 5.78t (Bkl), hierbij zijn wel grenswaarde gesteld. Voor provinciale wegen is de grenswaarde 70 Lden en voor gemeentewegen en waterschapswegen geldt er een grenswaarde van 70 Lden (artikel 5.78u Bkl). Tot slot wordt in artikel 5.78v.a benoemd dat de grenswaarde nogmaals 5dB mag worden overschreden.

Wettelijk kader geluidsbelasting buitenunits

Er is geen wettelijk kader dat specifiek gericht is op geluidsbelasting afkomstig van buitenunits. Paragraaf 22.3.4 'Geluid' en subparagraaf 22.3.4.2 uit het Omgevingsplan gemeente Leeuwarden zijn van toepassing op het toelaten van activiteiten anders dan het wonen, die geluid veroorzaken. Deze artikelen worden gebruikt als normstelling voor de cumulatieve geluidsbelasting afkomstig van buitenunits. In artikel 22.63 worden grenswaarden gegeven om geluidhinder te beperken van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw. Er moet worden getoetst aan de langtijdgemiddelde geluidsniveau, hierbij mag het geluidsniveau dat invalt op de gevel van een nabijgelegen woning niet hoger zijn dan 50 dB, 45 dB en 40 dB in de dag- avond-, en nachtperiode (art. 22.63).

Toetsing en conclusie

Wegverkeerlawaaai

Het appartementencomplex is bedoeld om te wonen en valt dus onder de categorie 'geluidgevoelig gebouw' zoals beschreven in artikel 3.21 lid 1 sub a Bkl. Voor woningen gelden er wettelijke grenswaarden voor geluidbelasting door wegverkeer, zoals vastgelegd in artikel 5.78t uit de Bkl. Het gemiddelde geluidsniveau mag niet hoger zijn dan 53 dB afkomstig van een gemeenteweg. Als blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB, moet er onderzoek worden gedaan naar geluidsisolerende maatregelen aan de gevel.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van de Uiterdijksterweg en Nijlansdyk. Uit het akoestisch onderzoek⁷ dat is uitgevoerd met betrekking tot verkeerslawaaai afkomstig van de Uiterdijksterweg en Nijlansdyk is gebleken dat de hoogst berekende geluidsbelasting

⁷ Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai

op enkele punten van het gebouw de standaardwaarde van 53 dB overschrijdt. Echter wordt er nergens de grenswaarde van 70 dB overschreden.

De geluidsbelasting afkomstig van Uiterdijksterweg is 54 dB en van de Nijlansdyk 57 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting van deze twee wegen is 58 dB. Dit overschrijdt de toegestane standaardwaarde van 53 dB. Doormiddel van aanvullende voorzieningen (glas, suskasten, kierdichting, dakisolatie, enz.) moet worden aangetoond dat er aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan. Hierdoor zal deze kleine overschrijding geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluidwering gevels

In de rapportage geluidwering gevels⁸ zijn geluidwerende voorzieningen scheidingsconstructies, ventilatievoorzieningen en naad- en kierdichting voor de gevels, kozijnen en beglazing getoetst. Doormiddel van deze geluidwerende voorzieningen aan de gevels wordt er voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiermee vormt de geluidsbelasting afkomstig van de omliggende wegen (58 dB) geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spoorweglawaai

In het omgevingsplan staat beschreven dat een akoestisch onderzoek vereist is bij nieuwbouw van geluidgevoelige gebouwen binnen een zone van 300 meter vanaf de dichtst bijliggende spoorstaaf. De afstand tussen de voorgenomen ontwikkeling en de dichtst bijliggende spoorstaaf betreft meer dan 500 m. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het geluid afkomstig van het spoor de vastgestelde waarden niet zal overschrijden. Dit vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluidsbelasting buitenunits

De geluidsbelasting van de 12 buitenunits is gezamenlijk berekend in het akoestisch onderzoek⁹ voor de ontwikkeling zelf en voor de omliggende woningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting die de buitenunits maken ter plaatse van de gevels van de ontwikkeling en de ter plaatse van de gevels van de omliggende bebouwing, onder de 40 dB(A) blijft in de dag-, avond- en nachtperiode. De hoogste berekende geluidsbelasting betreft 29 dB(A). Hiervoor zijn geen omkastingen of geluidsschermen nodig.

De grenswaarde van 40 dB voor de nachtperiode is als richtlijn aangehouden voor een evenwichtige toedeling aan functies, gebaseerd op artikel 22.63 uit het Omgevingsplan. De ontwikkeling betreft geen bedrijfsinrichting daarom dienen de grenswaarden als geschikte richtlijn maar niet als eis. Met

⁸ Bijlage 7 – Rapportage geluidwering gevels

⁹ Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek buitenunits

een maximale geluidsbelasting van 29 dB bij omliggende woningen kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling een evenwichtige toedeling van functies niet in de weg staat.

4.6 Trillingen

Wettelijk kader

Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie ‚wonen‘ aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. Trillingen kunnen worden veroorzaakt door:

- Wegverkeer;
- Spoorwegen;
- Bouwactiviteiten;
- Industrie.

Toetsing

Het projectgebied ligt niet in de buurt van industrie of bouwactiviteiten. Het ligt wel in de buurt van wegverkeer en op een afstand ligt er een spoorweg. De wegen die langs het projectgebied lopen zijn echter gefundeerde wegen die geen trillingen geven bij vrachtverkeer. De spoorwegen zitten op zo’n 500 meter afstand; bij deze afstand ondervinden woningen geen hinder van trillingen afkomstig van spoorwegen. Het RIVM heeft hinder van trillingen gemeten bij mensen die binnen 300 meter afstand van een spoor wonen (Leefomgeving, 2021).

Voorkomen bouwschade

Er zal maximale inspanning worden gepleegd om schade aan belendende gebouwen te voorkomen. Er zal gebruik worden gemaakt van prefab palen waarbij de zandlagen voorgeboord zullen worden om schade te voorkomen. Daarnaast zullen er bouwkundige vooropnames worden gemaakt van de belendingen rondom het plangebied, op advies van een schade-expert.

Conclusie

Er zal geen hinder worden ondervonden van trillingen binnen het projectgebied.

4.7 Slagschaduw van windturbines

Wettelijk kader

Uit artikel 5.89b lid 1 onder a van het Bkl volgt dat een gebouw met een ‚woonfunctie‘ een slagschaduwgevoelig gebouw is.

Toetsing

Zoals bij hoofdstuk 5.5 is aangetoond, zijn er geen windturbines in de nabije afstand van de projectlocatie. Dit is dus niet van toepassing en hoeft niet uitgewerkt te worden.

4.8 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem.

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie 'wonen' toestaat. Daarnaast kan de bodemkwaliteit invloed hebben op de financiële haalbaarheid van het plan. Dit is van toepassing als blijkt dat het gaat om een verontreinigde bodem dat gesaneerd moet worden.

Toetsing

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd, deze kunt u vinden in de bijlagen¹⁰. Hieronder volgt een samenvatting van dit onderzoek. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op enkele plekken in de bovengrond minimale puinsporen aangetroffen, maar er zijn geen duidelijke aanwijzingen voor ernstige verontreiniging. Ook in de gedempte watergang, die vermoedelijk met grond uit de omgeving is opgevuld, zijn geen verdachte materialen zoals asbest waargenomen.

Vier grondmonsters zijn geanalyseerd op de aanwezigheid van verontreinigende stoffen. Daarbij zijn geen overschrijdingen van interventiewaarden vastgesteld. De bodemkwaliteit past binnen de gebruiksfunctie 'landbouw/natuur'. Wel is in één monster uit de bovengrond een licht verhoogd gehalte PFOS aangetroffen. Deze waarde blijft echter binnen de normen voor het gebruik als woon- of industriegrond. In de ondergrond zijn de PFAS-waarden laag genoeg om ook aan de strengere normen voor landbouwgrond te voldoen. Ook het grondwater vertoont geen verhoogde concentraties van verontreinigende stoffen.

¹⁰ Bijlage 9 – verkennend bodemonderzoek MANN

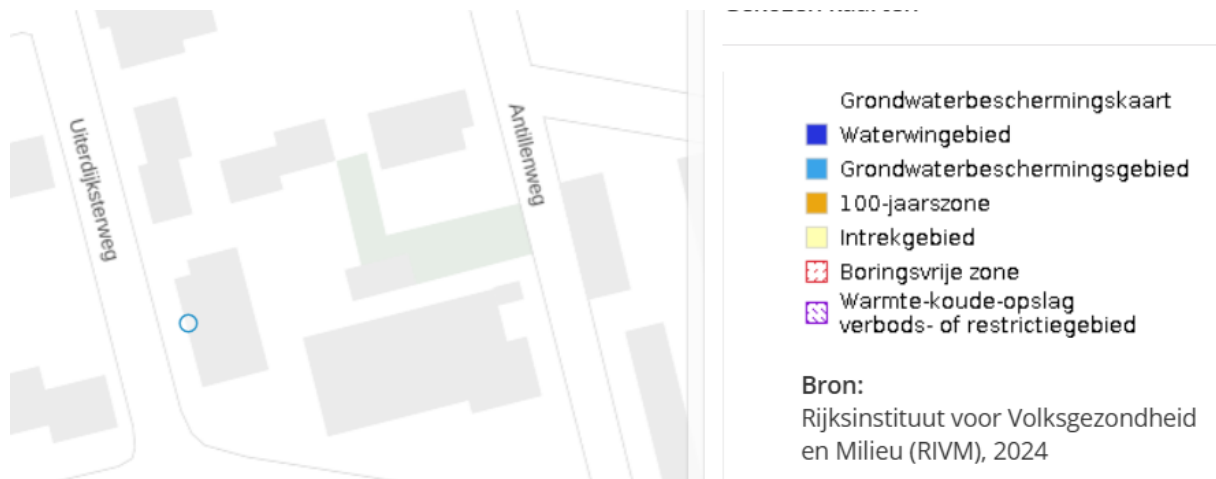
Uit aanvullend asbestonderzoek is gebleken dat er geen asbest in de bodem aanwezig is. Hoewel de locatie op basis van de PFOS-waarde formeel als 'verdacht' kan worden aangemerkt, geven de resultaten geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Voor het huidige plan zijn dan ook geen belemmeringen vanuit de milieukundige bodemgesteldheid te verwachten. Bij toekomstige graafwerkzaamheden is het wel belangrijk basis hygiënische maatregelen in acht te nemen en alert te blijven op onverwachte verontreinigingen. Verder moet bij eventuele grondverzetwerkzaamheden rekening worden gehouden met de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

Conclusie

De locatie van het projectgebied is vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt voor de geplande bouwactiviteiten als het gaat om bodemkwaliteit.

4.9 Drinkwaterwingebied

Om ons grondwater te beschermen, zodat er schoon drinkwater van gemaakt kan worden, zijn er drinkwaterwingebieden aangewezen. Schoon grondwater is belangrijk voor schoon drinkwater. Om het grondwater te beschermen, wijzen de provincies gebieden aan waar niet alle activiteiten mogelijk zijn. Voor de locatie aan de Uiterdijksterweg 69 te Leeuwarden, is er ook nagegaan of het om een drinkwaterwingebied gaat. Uit onderstaande kaart valt af te lezen dat dit niet het geval is.



Figuur 6 – Kaart drinkwaterwingebied

4.10 Archeologie

Wettelijk kader

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische

(steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De essentie van de wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Een verstoring van een archeologisch monument is per definitie onomkeerbaar, omdat de context van de archeologische resten daarbij verloren gaat. Het is daarom van belang om bij de realisatie van nieuwe plannen archeologische monumenten te beschermen.

Toetsing

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan partiele herziening archeologie van de gemeente Leeuwarden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Volgens de bouwregels moet voor bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld een archeologisch rapport worden overlegd. Aangezien de ontwikkeling niet groter is dan 10.000 m², is een archeologisch rapport niet noodzakelijk.

Tevens is het perceel niet aangewezen als cultureel erfgoed of het gebouw als gemeentelijk monument in het omgevingsplan van gemeente Leeuwarden. Wel is vastgelegd in artikel 22.280 jo. Artikel 22.286 lid 2, dat als een activiteit afwijkt van het bestemmingsplan er zo nodig een rapport wordt verstrekt waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld. Gemeente Leeuwarden heeft tijdens een overleg aangegeven dat dit op het perceel niet nodig is.

Conclusie

Het onderdeel Archeologie staat de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Mobiliteit en parkeren

Wettelijk kader De gemeente Leeuwarden werkt met een geactualiseerde beleidsregel voor parkeernormen (2025). De locatie aan de Uiterdijksterweg valt hier onder de categorie 'rest bebouwde kom':

- Sociale huurappartementen (50–75 m²): 0,7 pp/woning
- Sociale huurappartementen (>75 m²): 0,8 pp/woning
- Koopappartementen (75–100 m²): 1,1 pp/woning
- Koopappartementen (100–125 m²): 1,2 pp/woning
- Bezoekers: 0,15 pp/woning

De parkeereis moet in beginsel op eigen terrein worden opgelost. Afwijkingen zijn mogelijk, mits dit goed wordt onderbouwd. Nieuw in het beleid is dat de parkeerdruk in de omgeving na realisatie van een ontwikkeling niet hoger mag zijn dan 90%.

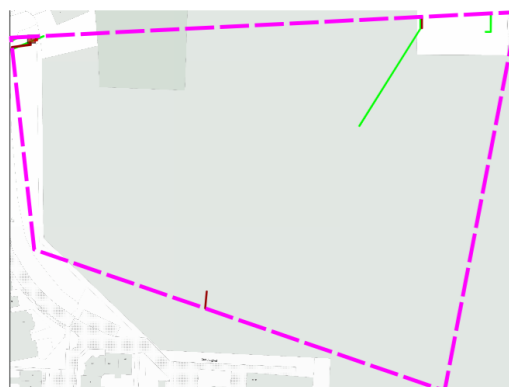
Toetsing

Alle parkeerplaatsen bij de Uiterdijksterweg 69 zullen op eigen terrein plaatsvinden. Voor huurappartementen van ca. 70 m² bedraagt de gemeentelijke parkeernorm 0,7 - 0,8 parkeerplaats per woning en voor koopappartementen met deze afmetingen 1 parkeerplaats per woning. Op de situatietekening zijn 18 parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt aangegeven dat ruimschoots aan de parkeernorm kan worden voldaan en dat de nieuwbouw geen parkeeroverlast met zich zal meebrengen voor omwonenden. Niet al deze parkeerplaatsen zullen direct worden aangelegd; er zal in eerste instantie worden volstaan met de aanleg van 12 parkeerplaatsen. De resterende ruimte zal een groene invulling krijgen. Mocht onverhoopt op enig moment er voor de bewoners toch onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dan zullen op het eigen terrein nog extra parkeerplaatsen worden aangelegd om overlast voor de omwonenden te voorkomen.

4.12 Kabels en leidingen

Het is van belang om bij de uitvoering van het project rekening te houden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Er gelden namelijk beperkingen voor ingrepen in de bodem. Ook zijn gelokaliseerde zones van hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Wanneer deze zich in het projectgebied bevinden vraagt dit om een beperking van gevoelige functies en bepaalde hoogtes van bouwwerken. Met behulp van een KLIC-melding is er inzichtelijk gemaakt welke kabels en leidingen er zich in de ondergrond bevinden.

Toetsing



Figuur 7 – Overzicht kabels en leidingen (KLIC)

Zoals zichtbaar is in figuur 7, liggen er kabels van netbeheerders Ziggo en KPN op het perceel. Tevens lopen er kabels van Liander over het perceel, vermoedelijk huisaansluitingen. Tijdens de planvorming zal hiermee rekening worden gehouden en zullen de nutsbedrijven tijdig worden geïnformeerd dat de kabels en leidingen moeten worden afgekoppeld en/of verplaatst.

4.13 Ecologie: gebiedsbescherming en soortenbescherming

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. In deze gebieden gelden beperkingen. Natuur Netwerk Nederland-gebieden (NNN) is een netwerk van beschermde aaneengesloten Nederlandse natuurgebieden. Daarnaast zijn er provinciale beschermingsgebieden waar rekening mee moeten worden gehouden, zoals weidevogelkansgebieden en weidevogelparels.

Onder de Omgevingswet zijn ook veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Een QuickScan flora en fauna moet uitwijzen of en welke soorten er in en om het plangebied aanwezig zijn en of er maatregelen moeten worden getroffen.

Toetsing

Uit de ecologische quickscan¹¹ blijkt dat op de locatie geen beschermde plantensoorten of muurplanten voorkomen. De omstandigheden zijn bovendien ongeschikt voor deze soorten om er te groeien. Ook voor vogels biedt de locatie weinig geschikte nestgelegenheid. De gymzaal heeft een plat dak en gladde muren, waardoor jaarrond beschermde vogels zoals Huismus, Zwaluw en Gierzwaluw er niet kunnen nestelen. Tijdens het veldbezoek zijn bovendien geen huismussen waargenomen. Andere jaarrond beschermde vogelsoorten, zoals roofvogels, worden uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied. Wel kunnen algemene soorten als Koolmees en Merel in de aanwezige beplanting tot broeden komen.

¹¹ Bijlage 10 – Quickscan ecologie

Omdat er binnen het plangebied geen water aanwezig is, zijn effecten op amfibieën, reptielen en vissen uitgesloten. Voor vleermuizen daarentegen kan het gebouw mogelijk een verblijfplaats vormen, vanwege de vele openingen in de muren. Daarmee zijn negatieve effecten op deze beschermde soort niet uit te sluiten. Andere beschermde zoogdieren, zoals de Egel, Wezel of Hermelijn, kunnen het pand zelf niet gebruiken, maar in de omliggende groene stroken kan een Egel bijvoorbeeld wel foerageren. Ook zijn hier mogelijk enkele muizensoorten aanwezig die krachtens de provinciale regels zijn vrijgesteld van bescherming.

Tot slot is vastgesteld dat er voor beschermde ongewervelden, zoals vlinders en libellen, geen geschikt leefgebied aanwezig is op de locatie.

Conclusie

Uit de ecologische quickscan⁷ is gebleken dat er mogelijk verblijfplaatsen en/of vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Op basis hiervan is besloten nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren conform het Vleermuisprotocol (2021).

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is er een vleermuisonderzoek¹² uitgevoerd. Er zijn meerdere veldbezoeken geweest verspreid over het actieve seizoen van de vleermuizen. Het laatste veldbezoek staat gepland op 15 september 2025. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is vastgesteld dat de sloopwerkzaamheden significant negatief effect hebben op de vleermuizen. Daarom zijn er mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

In het onderzoeksgebied is er één zomerverblijfplaats aangetroffen van een mannetje Gewone dwergvleermuis. In de najaarsronde van het onderzoek is er een paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het onderzoeksgebied dient niet als essentieel foerageergebied of als vliegroute voor de vleermuizen. In het omliggende groen zijn geen bomen met geschikte holtes of dergelijke aangetroffen. Er zijn dan ook geen boom bewonende soorten waargenomen.

Door de sloop van twee gevels wordt de verblijfplaatsen van de twee Gewone dwergvleermuizen vernield. Hiermee komt de lokale populatie niet in het geding doordat er in de omliggende bebouwing van Leeuwarden veel geschikte verblijfplaatsen zijn voor de Gewone dwergvleermuis. Desondanks moet er een omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd. Hiervoor is een Activiteitenplan¹³ opgesteld met daarin mitigerende en compenserende maatregelen.

¹² Bijlage 11 – Vleermuisonderzoek

¹³ Bijlage 12 – Activiteitenplan Flora en fauna

De vliegroutes en het foerageergebied worden door de sloop niet beïnvloed. Beide verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis zullen verloren gaan. Er zal een gekwalificeerd ecooloog aanwezig zijn bij de sloop om toezicht te houden of de sloop conform het op te stellen ecologisch protocol gaat. De ecooloog kan op basis van o.a. de startdatum en weersomstandigheden op maat leidend advies en aanwijzingen geven voor de uitvoer van het werk.

Ten behoeve van de verblijvende vleermuizen zijn er in februari acht vleermuiskasten aangebracht aan de bomen in de directe omgeving. De vleermuiskasten zullen minimaal één jaar blijven hangen na afloop van het werk. De kasten zijn minimaal vier maanden beschikbaar in het vliegseizoen 2026 voordat de sloopwerkzaamheden starten. Na deze wenperiode zal het zomerverblijf ongeschikt worden gemaakt. Per 1 mei worden de invliegopeningen gesloten door middel van exclusion flaps. Hierdoor kunnen de vleermuizen niet meer naar binnen in hun verblijfsplaats maar wel naar buiten.

Vanzelfsprekend zal er permanent gecompenseerd worden in de nieuwbouw omdat de verblijfplaatsen in de oude situatie verdwijnen. Er zullen acht ingemetselde vleermuisstenen worden toegepast in de nieuwbouw als nieuw onderkomen voor de vleermuis.

4.14 Milieuzonering

Milieuzonering heeft als doel een goed en veilig leefklimaat te waarborgen en bedrijven tegelijkertijd voldoende ruimte te geven voor hun activiteiten. Bij de beoordeling van het plangebied is gekeken naar de aard van de omgeving en de aanwezige functies.

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk, met rondom overwegend woningen. Er is in de omgeving een garagebedrijf aanwezig, dat valt in milieucategorie 2. Daarnaast ligt er een geluidzone industrie in verband met nabijgelegen sportvelden. Voor een rustige woonwijk gelden in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering grotere richtafstanden dan voor een gemengd gebied. Voor een categorie 2-bedrijf wordt in een rustige woonwijk een afstand van 30 meter aanbevolen (voor geluid). De feitelijke afstand tot het garagebedrijf voldoet aan deze richtafstand of kan met aanvullende maatregelen voldoende worden geborgd. Het plan voorziet uitsluitend in woningbouw. Er worden geen nieuwe milieubelastende functies toegevoegd. De ontwikkeling zal de bedrijfsvoering van het bestaande garagebedrijf niet belemmeren, mits de richtafstanden worden gerespecteerd of gemotiveerd wordt afgeweken met een aanvaardbaar niveau van hinderbeperking.

Conclusie

De ontwikkeling is goed inpasbaar binnen de rustige woonwijk. Er kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering voor een rustige woonomgeving. De planontwikkeling waarborgt daarmee een goed woon- en leefmilieu en beperkt omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

4.15 Licht en windhinder

Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Dit geldt ook voor lichthinder. Er zijn geen instructieregels opgesteld voor lichthinder. Echter, het weegt wel mee vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Toetsing en conclusie

Voor lichthinder zal zoveel mogelijk worden gewerkt met lampen die naar beneden schijnen. Windhinder is niet van toepassing omdat het gebouw niet hoger wordt dan 30 meter. De gemeente heeft aangegeven dat licht- en windhinder niet uitgebreid hoeft worden meegenomen in deze onderbouwing omdat het weinig – niet van toepassing is, zoals ook wordt aangegeven in het gemeentelijk bestemmingsplan: windhinderonderzoek enkel nodig bij een gebouw wat hoger is dan 30 meter.

4.16 Circulaire economie

Binnen het ontwerpproces van het appartementencomplex wordt rekening gehouden met het toekomstige hergebruik, de demontage en de recycling van bouwmaterialen en -componenten. Dit sluit aan bij de principes van de circulaire economie, waarin het behoud van grondstoffen en het minimaliseren van afvalstromen centraal staan.

Het gebouw wordt daarom ontworpen met een hoge mate van losmaakbaarheid en herbruikbaarheid. Dit betekent dat bouwdelen en installaties zodanig worden gedetailleerd en gemonteerd dat ze aan het einde van hun functionele levensduur eenvoudig kunnen worden gedemonteerd zonder schade, en met minimale inspanning opnieuw kunnen worden toegepast in andere projecten of circulaire ketens.

Om deze strategie te ondersteunen wordt er per bouwdeel, installatie en afwerkingsmateriaal een materialenpaspoort opgesteld. In dit paspoort worden de volgende gegevens vastgelegd:

- De herkomst van het materiaal of product (primair, secundair of biobased);
- De samenstelling, inclusief informatie over eventuele toegevoegde stoffen of coatings;
- De (potentiële) restwaarde na de gebruiksfase;
- De instructies voor demontage, verwijdering of scheiding van materialen.

Deze systematische documentatie maakt het gebouw inzichtelijk als een materialenbank en vergroot de kans dat waardevolle grondstoffen in de toekomst daadwerkelijk behouden blijven en hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. Het materialenpaspoort vormt daarmee een belangrijke schakel tussen het huidige ontwerp en toekomstige circulaire bouwpraktijken.

4.16.1 Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Door de gemeente is expliciet gevraagd om rekening te houden met het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

Wettelijk kader

Tevens is er in december 2024 het 'Beleidskader Biodiversiteit' vastgesteld door de gemeente Leeuwarden. Hierin is ook opgenomen dat de gemeente Leeuwarden de soortenrijkdom wil versterken en de kwetsbaarheid van populaties wil verminderen. Tijdens de bouw van, in dit geval woningen, dient hier ook rekening mee te worden gehouden. *'In dit beleidskader wordt het belang onderstreept van voldoende nestgelegenheid voor soorten die in de muren en onder de daken van onze gebouwen wonen'.*¹⁴

Toetsing

Tijdens de bouw van het appartementencomplex aan de Uiterdijksterweg wordt er rekening gehouden met soortenrijkdom en het verminderen van kwetsbaarheid van de populaties. Omdat er aan het gebouw zelf geen mogelijkheid is, is er voor de natuurinclusiviteit uitgeweken naar de ruimte om het gebouw heen. De manier waarop de buitenruimte natuurinclusief zal worden ingericht, bevordert gezondheid, biodiversiteit en klimaatadaptie.

Er komt groen om het gebouw heen. Dit groen zal bestaan uit inheemse beplanting, wat het aantrekkelijk maakt voor lokale insecten, vogels en andere dieren. Ook zullen er vogels- en vleermuiskasten in de bomen komen wat zal bijdragen aan het versterken van het soortenrijkdom en het verlagen van de kwetsbaarheid van populaties. Rondom de bomen zal lage beplanting komen om de boomspiegels te vergroenen. Ook gaat er gekeken worden of hier en daar een insectenhotel kan worden opgehangen.

4.16.2 Bomencompensatieplan

Voor de realisatie van dit project is het noodzakelijk om twaalf bomen te verwijderen. Hier komen nog vier bomen bij in verband met de benodigde werkruimte.

¹⁴ Bijlage 13 - Beleidskader biodiversiteit

Op 10 oktober 2025 is een inventarisatie uitgevoerd van de aanwezige bomen op het terrein. De bomen staan dicht op elkaar en vormen gezamenlijk een klein bosperceel. Elke boom is op een situatietekening aangeduid met een uniek nummer of letter, gekoppeld aan een tabel met boomsoort en stamdiameter (zie Bijlage 1 van het plan).

Een bijzondere situatie betreft boom nummer 2, gelegen aan de openbare weg, die binnen het ETFAL-systeem wordt beoordeeld. Van de te kappen bomen zijn vrijwel alle bomen vergunningplichtig, met uitzondering van één gemeentelijke boom die vanwege een stamdiameter kleiner dan 20 cm buiten de vergunningplicht valt. Deze boom zal worden gecompenseerd door het planten van een boom van dezelfde soort met een vergelijkbare afmeting.

Wat betreft fysieke compensatie is de ruimte binnen het perceel beperkt. Er kunnen slechts twee nieuwe bomen worden geplant op het terrein, op locaties waar voldoende ondergrondse groeiruimte beschikbaar is (zie Bijlage 2). Verdere compensatie is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond en de ruimtelijke beperkingen die ontstaan door nieuwe zichtlijnen van het appartementencomplex. De bomen die niet gecompenseerd kunnen worden binnen het perceel zullen elders in de wijk worden gecompenseerd conform het gemeentelijke beleid. De wijze waarop de compensatie plaatsvindt zal worden vastgelegd in de kapvergunning. De kapvergunning wordt verleend wanneer het compensatieplan voldoet aan het gemeentelijkbeleid. Het gehele plan is te vinden in de bijlage¹⁵.

¹⁵ Bijlage 14 - Bomencompensatieplan

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

Dit hoofdstuk beschrijft het participatietraject voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het geeft inzicht in hoe verschillende belanghebbenden zijn betrokken bij de planvorming en hoe hun belangen zijn meegewogen in de besluitvorming conform artikel 16.55 lid 6 van de Omgevingswet.

5.1.1 Betrokken partijen

Bij deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn diverse belanghebbenden betrokken geweest. Deze zijn onder te verdelen in drie hoofdgroepen, deze zijn hieronder weergegeven.

5.1.2 Overheidsinstanties

De gemeente Leeuwarden vervult als bevoegd gezag een faciliterende en toetsende rol bij deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure en toetst het plan aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet en het gemeentelijke beleid.

Daarnaast zijn ook andere overheden betrokken vanuit hun eigen wettelijke taken. Het Wetterskip Fryslân adviseert en toetst op het gebied van waterbeheer, zoals waterafvoer. De Provincie Fryslân bewaakt de provinciale ruimtelijke belangen en beleidskaders. De Brandweer Fryslân, onderdeel van de Veiligheidsregio Fryslân, adviseert over o.a. brandveiligheid.

Kuin Vastgoedontwikkeling BV treedt op als initiatiefnemer van het project.

5.1.3 Omwonenden

De direct omwonenden van het plangebied aan de Uiterdijksterweg zijn vroegtijdig geïnformeerd over de planontwikkeling. Dit betreft specifiek de bewoners van aangrenzende woningen en het wijkpanel Nijlân. Zij zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst waar zij hun belangen, zorgen en wensen kenbaar konden maken.

5.1.4 Maatschappelijke organisaties

Het wijkpanel Nijlân is als belangenvertegenwoordiger van de wijk betrokken bij de planontwikkeling. Vanuit hun adviserende rol hebben zij input kunnen leveren over de impact van het project op de wijk.

5.1.5 Participatieproces

Het participatieproces is vormgegeven middels een informatiebijeenkomst voor omwonenden, het wijkpanel en leden van de gemeenteraad. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en was er ruimte voor vragen, zorgen en suggesties. Daarnaast is er ruimte geboden om binnen twee weken na afloop van de informatiebijeenkomst schriftelijke reacties in te dienen.

5.1.6 Resultaten

De informatiebijeenkomst heeft geresulteerd in twee informele zienswijzen, afkomstig van:

1. Ouders van een bewoner aan de Uiterdijksterweg (woonvorm voor mensen met een beperking);
2. Een bewoner aan de Uiterdijksterweg.

De volgende punten zijn hieruit naar voren gekomen:

- Ruimte houden voor parkeerplekken op eigen terrein op overlast op de wijk te voorkomen;
- Rekening houden met compensatie van de bomen;
- Behoeftte aan klimaatadaptief bouwen om hittestress te reduceren;
- Fietsenstallingen en parkeerplekken met genoeg groen 'bedekken' i.v.m. zicht;
- Rekening houden met geluid van apparaten op het dak. Akoestisch onderzoek benodigd;
- Vrees voor inkijk door hoogte gebouw.

De ingediende reacties en de beantwoording hiervan zijn terug te vinden in de reactienota informele zienswijzen (zie bijlage 15¹⁶).

Conclusie

Het wijkpanel en alle direct omwonenden zijn over het bouwvoornemen geïnformeerd. De ingediende reacties geven geen aanleiding om het plan aan te passen of om goedkeuring aan het plan te onthouden. Verrassenderwijs zijn er ruim buiten de gestelde reactietermijn van 2 weken nog twee reacties op het plan ingediend. Deze reacties waren afkomstig van een buurtbewoner en een aangrenzende ondernemer.

De ondernemer maakte bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte en het feit dat vanuit enkele balkons zicht ontstaat op zijn erf. Ook was er vrees voor beperking van licht en lichtinval. De buurtbewoner had bezwaar tegen de bouwhoogte en daarmee ook het zicht vanuit de balkons in zijn tuin. Voorts verwacht deze bewoner geluidshinder vanaf de balkons.

In verband met de vrees voor de aantasting van de lichtinval is er een bezonningstudie¹⁷ gemaakt. Blijkens deze studie wordt de bezonning van de aangrenzende percelen als gevolg van de nieuwbouw minimaal of beperkt beïnvloed. Deze bezonningstudie¹² maakt als bijlage onderdeel uit van deze ETFAL. Voorts is op verzoek het balkon op de derde bouwlaag verplaatst; deze wordt niet meer aangebracht op de westgevel, maar op de noordgevel. Het bleek niet mogelijk te zijn om ook het

¹⁶ Bijlage 15 - Participatieverslag

¹⁷ Bijlage 16 - Bezonningsstudie

balkon op de tweede bouwlaag te verplaatsen in verband met de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen (ook voor bijvoorbeeld bestelbusjes) die noordelijk van het gebouw zijn gedacht.

In ieder geval kan de aangrenzende ondernemer zich niet vinden in de planaanpassing. Hij vindt dat een gebouw in drie bouwlagen op dit perceel te veel impact heeft.

Stedenbouwkundig is een gebouw in drie bouwlagen hier echter passend. Bovendien is een appartementengebouw in twee bouwlagen financieel niet uitvoerbaar. Aan deze wens is dan ook niet tegemoetgekomen.

Gelet op het geringe aantal reacties kan worden geconstateerd, dat er veel draagvlak bestaat voor dit initiatief.

6 Economische uitvoerbaarheid

De vergoeding van de ambtelijke kosten voor het project is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Aanvullend hierop worden de ambtelijke kosten gedekt door middel van de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer; hiertoe is een overeenkomst getekend. Het project wordt volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

7 Conclusie

Er is in de voorgenomen ontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. Verder is het plan op alle relevante aspecten getoetst. De uitkomst hiervan is dat het plan aan de formele vereisten voldoet, dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid en dat er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Als gevolg van de nieuwbouw worden belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad. Er is dan ook alle reden om medewerking te verlenen aan dit initiatief door het verlenen van een omgevingsvergunning door gemeente Leeuwarden.

8 Bijlagen

1. Bijlage 1 – Definitieve ontwerp appartementencomplex Uiterdijksterweg 69
2. Bijlage 2 – Welstandsadvies Hus en Hiem
3. Bijlage 3 – Advies waterschap
4. Bijlage 4 – Watertoets
5. Bijlage 5 – AERIUS berekening
6. Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï
7. Bijlage 7 – Rapportage geluidwering gevels
8. Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek buitenunits
9. Bijlage 9 – Verkennend bodemonderzoek MANN
10. Bijlage 10 – QuickScan ecologie
11. Bijlage 11 – Vleermuisonderzoek
12. Bijlage 12 – Activiteitenplan Flora en fauna
13. Bijlage 13 – Beleidskader biodiversiteit
14. Bijlage 14 – Bomencompensatieplan
15. Bijlage 15 – Participatieverslag
16. Bijlage 16 – Bezonningsstudie

9 Bibliografie

Adviseurs, R. (2021). *Omgevingsvisie gemeente Leeuwarden*. Gemeente Leeuwarden.

Fryslân, P. S. (2020). *De romte diele*.

Fryslân, W. (2023). *Fryslân Klimaatbestending 2050+*. Leeuwarden.

Koninklijke relaties, M. v. (2021 - 2024). *Uitvoeringsagenda NOVI*.

Leefomgeving, A. (2021). *Treinverkeer*. Opgehaald van Atlas Leefomgeving:

<https://www.atlasleefomgeving.nl/thema/geluid-in-je-omgeving/treinverkeer#:~:text=Trillingen%20van%20treinen&text=Het%20RIVM%20Rijksinstituut%20voor%20Volksgezondheid,mensen%20ernstige%20hinder%20van%20trillingen%20>.