Aanmeldnotitie m.e.r.

Leeuwarden, Harlingertrekweg (Nijderbij)

Gemeente Leeuwarden



kubiek

A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 – 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU

Aanmeldnotitie m.e.r.

Leeuwarden, Harlingertrekweg (Nijderbij)

Gemeente Leeuwarden

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K25174
Datum:	19-08-2026
Titel:	Leeuwarden, Harlingertrekweg (Nijderbij)

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1. Aanleiding 5

1.2. Ligging plangebied 6

1.3. Wettelijk kader 7

1.4. Inhoud m.e.r.-beoordeling 8

1.5. Leeswijzer 9

2. M.e.r.-beoordeling 10

2.1. Kenmerken van het project 10

2.1.1. De omvang en locatie van het project 10

2.1.2. Cumulatie andere projecten 11

2.1.3. Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie afval 11

2.1.4. Productie van afvalstoffen 11

2.1.5. Verontreiniging en hinder 12

2.1.6. Risico op ongevallen 12

2.1.7. Risico's voor de menselijke gezondheid 12

2.2. Plaats van het project 12

2.2.1. Bestaande situatie 12

2.2.2. Rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen 12

2.2.3. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu 12

2.3. Kenmerken van het potentiële effect 14

2.3.1. Verkeer 15

2.3.2. Bodem 19

2.3.3. Natuur 19

2.3.4. Bedrijven en milieuzonering 20

2.3.5. Omgevingsveiligheid 20

2.3.6. Geluid 25

2.3.7. Lucht 27

2.3.8. Water 27

2.4. Cumulatieve effecten 29

2.5. Maatregelen 29

3. Conclusie 30

Bijlagen

I. Onderzoek omgevingsveiligheid

II. Geluidsonderzoek

III. Bodemonderzoek

IV. Cultuurhistorisch onderzoek

V. Quickscan

Va. Activiteitenplan

Vb. Omgevingsvergunning flora en fauna

VI. Stikstofonderzoek

VIa. Aeriusberekening aanlegfase

VIb. Aeriusberekening gebruiksfase

VII. Parkeer- en verkeeronderzoek

VIIa. Parkeeronderzoek speciale fietsen

VIIb. Alternatief deelmobiliteit

VIII. Tekeningen Nijderbij

IX. Situatie Nijderbij

X. Concept terreinplan

XI. Bodemonderzoek aanvullende fase 1

XII. Watertoets

XII. Bijlage bij watertoets

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het voormalige ING-kantoor aan de Harlingertrekweg te Leeuwarden. Het aldaar aanwezige voormalige kantoorgebouw van 14.182 m2 VVO, 17.933 m2 BVO, wordt gesloopt. Wellicht dat een deel van de bestaande kelder wordt behouden. Daarvoor in de plaats komt een wooncomplex met op de begane grond een levendige plint met werkruimten voor de woningen en één losstaande commerciële functie (205 m2). Het gaat hier om 12 lagen (BG en 11 verdiepingen). Voorliggend project krijgt de naam 'Nijderbij'. Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd is totaal 97 woningen, bestaande uit: 13 stadswoningen met eigen werkruimte, 3 benedenwoningen, 6 tussenwoningen, 3 bovenwoningen, 68 appartementen en 4 penthouses. Het gaat dan om woningen voornamelijk in de koop/midden koop. De woningen zijn geschikt voor starters, maar ook voor doorstromers of mensen die een luxe appartement willen kopen. Er is een ruim aanbod aan appartementen variërend in grootte. Naast de appartementen is een mix gemaakt van andere bijzondere type woningen. Denk daarbij aan penthouses met grote terrassen voor met name de emptynesters, stadswoningen met een eigen werkruimte, grote tuin op de begane grond en dakterras met uitzicht op het water. Beneden woningen met berging in de tuin en tuin op de begane grond op het zuiden. Tussenwoningen met uitzicht op het groen. Bovenwoningen met een dakterras waarbij het uitzicht over de stadswoningen reikt.



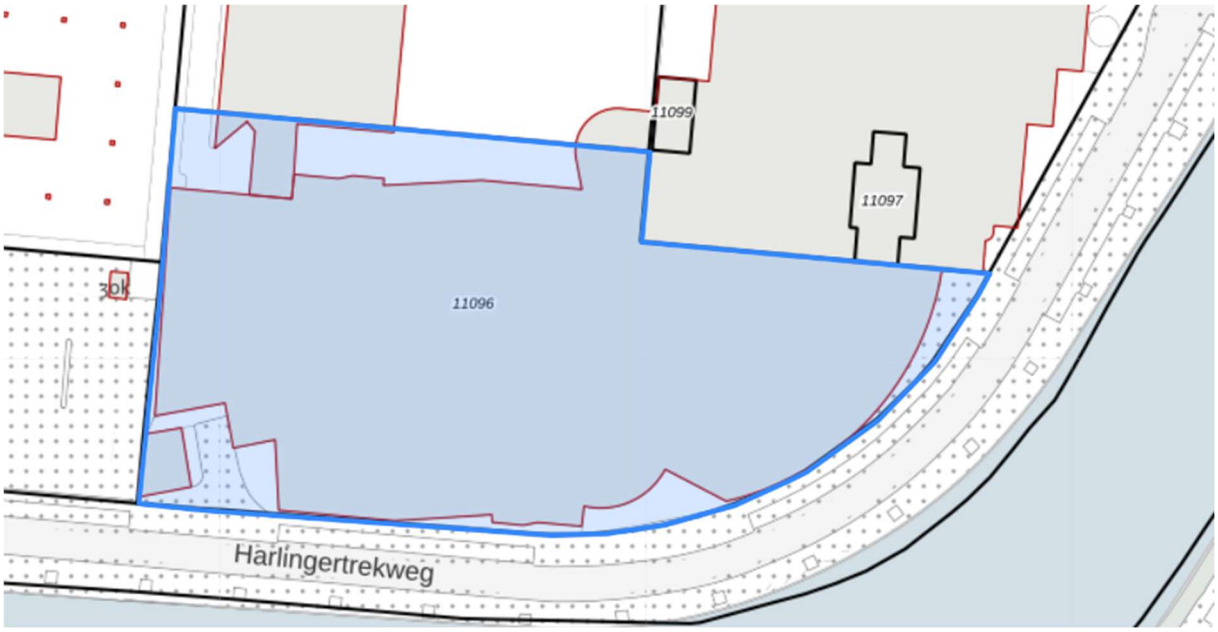
Afbeelding: aanzicht bouwplan, EVA Architecten

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Harlingertrekweg te Leeuwarden. De Harlingertrekweg ligt in het westen van de kern Leeuwarden. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als LWD00 , sectie D , perceel 11096 . De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van ca 4.000 m² (gebouw en buitenruimte). In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur: luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



Figuur: uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloep.nl).

1.3. Wettelijk kader

De wet- en regelgeving omtrent de m.e.r. is geen puur nationale aangelegenheid. De verplichting om in bepaalde gevallen een soort m.e.r. op te stellen volgt uit het Europese recht, te weten de m.e.r.-richtlijn en de Europese richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling (hierna: SMB-richtlijn).

De m.e.r.-regelgeving wordt onder de Omgevingswet geïmplementeerd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien de regelgeving moet blijven voldoen aan de Europese richtlijnen verandert er relatief weinig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit in 1 lijst zijn zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

In kolom 1 worden de projecten genoemd waar mogelijk een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Komt het project boven de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2, dan geldt er direct een m.e.r.-plicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt in gevallen zoals omschreven in kolom 3. In kolom 4 wordt opgesomd bij welk besluit de m.e.r.-beoordeling moet worden genomen.

De voorgenomen activiteit valt onder de subkop ‘infrastructuur en ruimte’ (onderdeel J) en onder het project ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (onderdeel J11).

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel geldt er een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de bouw van 97 woningen met daarbij op de begane grond een levendige plint met werkruimten behorende bij de woningen en één losstaande commerciële functie (ca. 205 m2).

Dit geldt zowel bij een besluit over een omgevingsplan als een besluit over een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit. In artikel 11.8 van het Omgevingsbesluit wordt namelijk geregeld dat als voor een project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit

wordt aangevraagd, die omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt aangemerkt als een besluit, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Omgevingswet, in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan, bedoeld in bijlage V kolom 4.

1.4. Inhoud m.e.r.-beoordeling

In artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit wordt bepaald wat er in ieder geval beschreven moet worden in een m.e.r.-beoordeling:

1. *Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:*
    a. *het project, met in ieder geval een beschrijving van:*
        i. *de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van de sloopactiviteiten;*
        ii. *de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;*
    b. *de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en*
    c. *voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:*
        i. *de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en*
        ii. *het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.*
2. *Bij het verstrekken van de informatie, bedoeld in het eerste lid, houdt degene die voornemens is het project uit te voeren rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten.*
3. *Bij de mededeling kan een beschrijving worden verstrekt van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen.*

Bij het beoordelen van de m.e.r.-beoordeling wordt rekening gehouden met de criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn die onderverdeeld zijn over de drie hoofdcriteria:

1. Kenmerken van het project
2. Plaats van het project
3. Kenmerken van het potentiële effect

De m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Het bevoegd gezag dient vervolgens binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft, anders dan in de formele m.e.r.-beoordelingsprocedure, niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden. De initiatiefnemer voegt het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag.

1.5. Leeswijzer

In deze m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

In de hoofdstuk 2 wordt getoetst aan de hoofdcriteria. In paragraaf 2.1 komen de kenmerken van het project aan de orde. In paragraaf 2.2 staat de plaats van het project centraal. Vervolgens worden in paragraaf 2.3 de kenmerken van het potentiële effect beschreven. Hoofdstuk 3 bevat ten slotte de conclusie van deze m.e.r.-beoordeling.

2. M.e.r.-beoordeling

2.1. Kenmerken van het project

2.1.1. De omvang en locatie van het project

Voorliggend plan heeft betrekking op het voormalige ING-kantoor aan de Harlingertrekweg te Leeuwarden. Het aldaar aanwezige voormalige kantoorgebouw wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een wooncomplex met op de begane grond een levendige plint met werkruimten voor de woningen en één losstaande commerciële functie (ca. 205 m2). Voorliggend project krijgt de naam 'Nijderbij'. Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd is totaal 97, in de vorm van, onder andere, appartementen. Het gaat dan om woningen in de koop/midden koop. De woningen zijn geschikt voor starters, maar ook voor doorstromers of mensen die een luxe appartement willen kopen. Er is een ruim aanbod aan appartementen variërend in grootte. Naast de appartementen is een mix gemaakt van andere bijzondere type woningen. Denk daarbij aan penthouses voor met name de emptynesters, stadswoningen met een eigen werkruimte, grote tuin en dakterras met uitzicht op het water. Beneden woningen met berging in de tuin en daktuin op het zuiden. Tussenwoningen met uitzicht op het groen. Bovenwoningen met een dakterras waarbij het uitzicht over de stadswoningen reikt.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4000 m^2.



Figuur: situatie Nijderbij. (bron: EVA architecten)



Compositie Nijderbij (rode ovaal) (bron: EVA architecten)

2.1.2. Cumulatie andere projecten

Cumulatie met andere projecten in de nabijheid van het plangebied is aan de orde. Het plangebied maakt deel uit van een ensemble bestaande uit drie kantoorpanden (het Verlaat, Nijderbij en de Zwei) en een parkeerplaats (Fortuna). Naast de 116 sociale huurappartementen bij Fortuna I, de 41 appartementen bij Fortuna II en 6 woningen Fortuna 3, zullen binnen het project 'Nijderbij' 97 woningen worden gerealiseerd en 205 m2 ten behoeve van één commerciële ruimte.

Eerder is ook gestart met het project 'Verlaat'.

2.1.3. Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie afval

Dit criterium is vooral relevant voor industriële activiteiten. In het project worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt, anders dan voor de realisatie van het plan. Hierbij geldt dat het grootste gedeelte van de grond die wordt afgegraven gebruikt wordt ten behoeve van de terreininrichting. Voor het bouwen van de woningen worden bouwmaterialen gebruikt, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting. De woningen worden zoveel mogelijk duurzaam gebouwd. De woningen krijgen geen gasaansluiting. Hierdoor zal het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, zoals gas en elektriciteit minimaal zijn. Er is geen sprake van een potentieel negatief effect op natuurlijke hulpbronnen.

2.1.4. Productie van afvalstoffen

Tijdens de aanlegfase en gebruiksfase vindt er naar huidig inzicht geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende (afval)stoffen. Het (huishoudelijk) afval dat wordt geproduceerd wordt zoveel als mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd.

Het afval van de toekomstige bewoners zal volgens de geldende regelgeving worden gerecycled/verwerkt. Dit zou op elke locatie het geval zijn.

2.1.5. Verontreiniging en hinder

Ten aanzien van verontreiniging en hinder zijn de aspecten verkeer, geluid en luchtkwaliteit van belang. Door de realisatie van de woningen ter plaatse van gronden die momenteel bedrijfsmatig in gebruik zijn, neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Dit kan leiden tot geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is er sprake van een potentieel effect. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.1.6. Risico op ongevallen

Door de realisatie van woningbouw wordt het risico op ongevallen niet vergroot. Er is geen sprake van een potentieel effect.

2.1.7. Risico's voor de menselijke gezondheid

Indien er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn en ter plaatse langdurig personen verblijven, bestaat er een risico voor de menselijke gezondheid. In paragraaf 2.3 wordt onder meer nader ingegaan op het aspect bodem. Ook bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden, kunnen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar hinder veroorzaken voor de omgeving en daarmee ook voor de menselijke gezondheid. De aspecten bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid worden eveneens in paragraaf 2.3 nader beschreven.

2.2. Plaats van het project

2.2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het westen van de kern Leeuwarden en heeft de bestemming 'Kantoor'. Het betreft het parkeerterrein van de omliggende kantoorpanden, die grotendeels leegstaan.

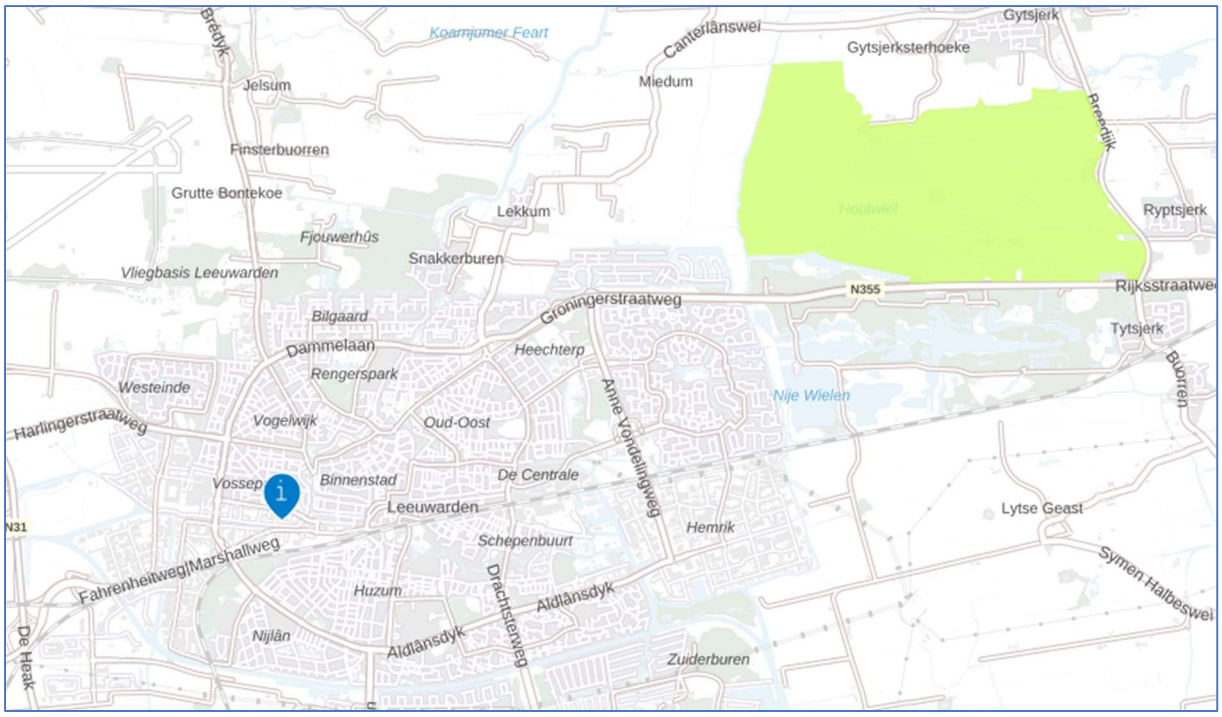
2.2.2. Rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

2.2.3. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Groote Wielen, ligt op circa 5 kilometer van de planlocatie. Dit is op onderstaande afbeelding weergegeven. Daarmee zijn relevante nadelige milieugevolgen van het project op voorhand uit te sluiten.



Ligging plangebied t.o.v. natuurgebieden (bron: Atlas leefomgeving Rijksoverheid)

Ecologie

De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna. Uit de QuickScan is gebleken dat nesten van algemene broedvogels en verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen mogelijk negatief beïnvloed kunnen worden door de voorgenomen ingreep. Voor de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied dient een omgevingsvergunning voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Deze vergunning kan aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, provincie Friesland. Voor algemene broedvogels, verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen, niet-beschermde en vrijgestelde soorten dienen specifieke werkwijzen gevolgd te worden.

Soort(groep)	Vervolgstappen		Huidige planning haalbaar?	Vervolgstappen en planning
Algemene broedvogels	Nader onderzoek of;			
	Alternatieve werkwijze of;	X	Mogelijk	Controle op actieve broedgevallen door een ecoloog (zie 4.1).
	Alternatieve planning	X	Ja	Uitvoeren werkzaamheden buiten broedseizoen (Indicatief 15 maart t/m 15 juli) (zie 4.1).
Vleermuizen	Nader onderzoek en;			
	Alternatieve werkwijze;	X	Ja	Specifieke werkwijze volgen (zie paragraaf 4.2).
	Alternatieve planning	X	Ja	Vergunning aanvraag (zie paragraaf 4.2)
Niet beschermde of vrijgestelde kleine zoogdieren, en amfibieën	Nader onderzoek of;			
	Alternatieve werkwijze of;	X	Ja	Specifieke werkwijze volgen (4.4.1).
	Alternatieve planning			

Overzicht mogelijke vervolgstappen per soort(groep) in relatie tot de planning (bron: JM ecologie)

Archeologie

Ingevolge het bestemmingsplan ‘’Partiële herziening Archeologie’’, hebben de gronden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 6’.

De voor ‘Waarde- Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m² en die de bodem dieper dan 0,30 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

a) de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:

b) in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De voor ‘Waarde- Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 10.000 m2 en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen deze oppervlaktes niet worden overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd voor de onderbouwing.

Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende omgevingsplan. Ook is de planlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of waardevolle structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

2.3. Kenmerken van het potentiële effect

Om te kunnen bepalen of er sprake is van potentiële aanzienlijke effecten moeten de aspecten uit de voorgaande paragrafen in het bijzonder in overweging worden genomen. Hierbij zijn de volgende aandachtpunten van belang:

- Het bereik van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

2.3.1. Verkeer

Reales Projecten 1 B.V. herontwikkelt het voormalige ING-kantorencomplex aan de Tesselschadestraat in Leeuwarden tot een woon- en werkgebied. Voor de deelontwikkeling Nijderbij, het parkeerterrein Fortuna en de transformatie van het Profound-pand (Tesselschadestraat 5) is door Goudappel de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bepaald.

De berekeningen zijn gebaseerd op:

- het actuele woonprogramma d.d. 17 maart 2026;
- de Beleidsregel Parkeernormen Gemeente Leeuwarden 2025 (in werking sinds 21 oktober 2025);
- toepassing van aanwezigheidspercentages en kencijfers conform CROW;
- een bezoekersnorm van 0,1 parkeerplaats per woning (bezoekers op maaiveld; bewoners in de parkeergarage).

Op de locatie Profound is nu ruimte voor circa 236 auto's; optimalisatie naar 275 parkeerplaatsen (parkeergarage-1, begane grond en parkeerdek 1e verdieping) is voorzien.

Parkeerbalans

De ongewogen parkeerbehoefte (zonder dubbelgebruik/maatregelen) bedraagt in totaal:

gebouw	doelgroep	aantal	
Nijderbij	bewoners	109,5	parkeerplaatsen
	bezoekers	9,8	parkeerplaatsen
	werknemers	3,0	parkeerplaatsen
Fortuna 1 + 3	bewoners	85,5	parkeerplaatsen
	bezoekers	12,2	parkeerplaatsen
Fortuna 2	bewoners	41,6	parkeerplaatsen
	bezoekers	4,1	parkeerplaatsen
Profound	bewoners	85,6	parkeerplaatsen
	bezoekers	7,3	parkeerplaatsen
totaal	bewoners	322,2	parkeerplaatsen
	bezoekers	33,4	parkeerplaatsen
	werknemers	3,0	parkeerplaatsen

- bewoners: 322,2 parkeerplaatsen
- werknemers (Nijderbij commercieel): 3,0 parkeerplaatsen
- bezoekers: 33,3 parkeerplaatsen

Hieruit volgt dat het niet mogelijk is om alle doelgroepen volledig een eigen parkeerplaats op het terrein te geven, omdat de bewoners- en werknemersvraag alleen al hoger is dan het beoogde aanbod van 275 parkeerplaatsen.

Bij toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen ontstaat nog geen sluitende balans in de maatgevende momenten (met name 's nachts).

Een sluitende parkeerbalans is wél haalbaar bij:

- toepassing van dubbelgebruik, , zie tabel onderstaande tabel in vergelijking met de tabel van de ongewogen parkeerbehoefte.
- inzet van 6 deelauto's (met bijbehorende reductie in parkeerbehoefte), waardoor in de maatgevende situatie de vraag uitkomt op 272 parkeerplaatsen (vraag < aanbod).
- Daarnaast is er een relevante projectafspraak: voor Fortuna 1 is met de Woonfriesland afgesproken dat 50 parkeerplaatsen worden afgenomen. In combinatie met dubbelgebruik en deelmobiliteit draagt dit bij aan het sluitend krijgen van de parkeerbalans.

	werkdag					vrijdag		zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag	avond	middag
Nijderbij	65,7	65,7	98,6	87,6	109,5	76,7	76,7	82,1	87,6	82,1
Fortuna 1 + 3	35,4	35,4	53,1	47,2	59,0	41,3	41,3	44,3	47,2	44,3
Fortuna 2	25,0	25,0	37,4	33,3	41,6	29,1	29,1	31,2	33,3	31,2
Profound	51,4	51,4	77,0	68,5	85,6	59,9	59,9	64,2	68,5	64,2
werknemers Nijderbij	3,0	3,0	0,2	0,2	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0
reductie deelmobiliteit	-18,0	-18,0	-27,0	-24,0	-30,0	-21,0	-21,0	-22,5	-24,0	-22,5
deelauto's	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
totaal	168,4	168,4	245,3	218,7	271,7	193,8	192,0	205,3	218,6	205,3
totaal afgerond	**169**	**169**	**246**	**219**	**272**	**194**	**192**	**206**	**219**	**206**

Parkeren bezoekers

De bezoekers parkeren in de openbare ruimte. Op basis van 0,1 parkeerplaats per woning bedraagt de bezoekersparkeerbehoefte:

- Nijderbij: 9,7 parkeerplaatsen
- Fortuna 1 + 3: 12,2 parkeerplaatsen
- Fortuna 2: 4,1 parkeerplaatsen
- Profound: 7,3 parkeerplaatsen
- werknemers Nijderbij: 0,8 parkeerplaatsen

Totaal: circa 35 parkeerplaatsen

Aan de Harlingertrekweg zijn in de toekomstige situatie 38 parkeerplaatsen beschikbaar (zie bijlage 7 van het parkeer- en verkeeronderzoek).

Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Gelijkwaardige oplossing deelmobiliteit

Voor deelmobiliteit is een gelijkwaardige oplossing opgenomen in de bijlage. Door de kleine studio's in Nijderbij en het UWV-pand, evenals de zes grondgebonden woningen van Fortuna 3, buiten de reguliere parkeeroplossing te houden, wordt een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen weggenomen. Hiermee wordt het huidige parkeertekort volledig opgelost en ontstaat een sluitende parkeerbalans.

De kleine woningen worden autoluwe woningen, dit zijn 12 st. De 6 grondgebonden woningen bij Fortuna 3, krijgen het recht op 1 parkeerplek per woning vanuit de gemeente, voor het parkeren in de omgeving.

Gelet op de uitstekende bereikbaarheid per trein, bus en fiets is het aannemelijk dat een groot deel van de bewoners gebruik zal maken van **duurzame vervoerswijzen**. Voor dagelijkse verplaatsingen vormt het openbaar vervoer een volwaardig alternatief voor de auto. Daarnaast bevinden winkels, voorzieningen, werkgelegenheid en recreatieve functies zich op fiets- en loopafstand.

Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van duurzame mobiliteit, **zorgvuldig ruimtegebruik** en de ambitie om het autogebruik op goed bereikbare locaties te beperken.

Verkeersgeneratie en afwikkeling

De verkeersgeneratie is bepaald met CROW-kencijfers (publicatie 744). De totale verkeersgeneratie van Nijderbij, Fortuna en Profound samen bedraagt:

- 1.806 motorvoertuigen per etmaal (weekdagetmaal)
- 2.009 motorvoertuigen per etmaal (werkdagetmaal)

	Nijderbij	Fortuna	Profound	totaal	kencijfer	weekdagetmaal	werkdagetmaal
koop, appartement, >100 m² bvo	58	8	68	134	6,7	898	997
koop, appartement, 75 - 100m² bvo	24	69	5	98	5,2	510	566
koop, appartement, <75m² bvo	15	47		62	4,3	267	296
huur, appartement, sociale huur, > 100 m² bvo		4		4	3,2	13	14
huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m² bvo		37		37	2,6	96	107
huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo				0	2,5	0	0
commerciële dienstverlening	205			205	10,6	22	29
totaal						**1.806**	**2.009**

De spitsuren zijn afgeleid met spitsfactoren uit CROW-publicatie 256. In de toekomstige situatie geldt dat in het drukste spitsuur maximaal 201 motorvoertuigen per uur het terrein bij Tesselschadestraat 5 in- of uitrijden.

Volgens NEN 2443:2013 is hiermee sprake van voldoende capaciteit bij de toegang (minimale capaciteit 200 mvt/uur), waardoor de verkeersafwikkeling bij de in- en uitrit naar verwachting soepel kan verlopen

Beoordeling

De ontwikkeling leidt zonder maatregelen tot een parkeeropgave die groter is dan het beoogde aanbod. Met dubbelgebruik en de inzet van 6 deelauto's is de parkeerbalans passend bij 275 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie blijft qua spitsuurbelasting binnen de capaciteit van de toegang conform NEN 2443.

Fietsparkeren

Op het onderhavige bouwinitiatief is de overgangsregeling uit de Beleidsregel Parkeernormen van de gemeente Leeuwarden van toepassing. Het initiatief was ten tijde van vaststelling van deze beleidsregel reeds bij de gemeente bekend (ten minste als principeverzoek). Dit betekent dat het plan, met name nu voor het fietsparkeren, gedurende de overgangstermijn mag worden getoetst aan de parkeernormen zoals opgenomen in het Mobiliteitskader 2040.

Normstelling De fietsparkeerbehoefte is getoetst aan het Mobiliteitskader 2040. Voor bewoners geldt een norm van 1 plaats per 30-35 m² GBO; voor bezoekers bedraagt de norm 0,5 plaats per woning.

Toetsing Bewoners

In alle deelgebieden wordt voldaan aan de parkeernorm voor bewoners. Er wordt gebruikgemaakt van een combinatie van collectieve stallingen en individuele bergingen:

- Nijderbij: 240 plaatsen gerealiseerd (behoefte: 219).
- Fortuna 1: 224 plaatsen gerealiseerd (behoefte: 222).

- Fortuna 2: 104 plaatsen gerealiseerd (behoefte: 96).
- Fortuna 3 & UWV-pand: Voorzien van individuele bergingen per woning.

BEWONERS		GBO	AANTAL	AFGEROND	BESCHIKBAAR
	Gemeente, mobiliteitskader 2040				
	Eén fietsparkeerplaatsen (fpp) per 30 - 35 m2 gbo* en 0,5 fietsparkeerplaatsen voor bezoek				
	Voor bewoners is er per gebouw een gezamenlijke fietsenstalling				
	Nijderbij	9614,6 m2	274,7 st	275 st	
**	Nijderbij eigen bering	1960,9 m2			
	Nijderbij gecorrigeerd	7653,7 m2	218,7 st	219 st	240 st
	Fortuna 1	7769,2 m2	222,0 st	222 st	224 st
	Fortuna 2	3368,5 m2	96,2 st	96 st	104 st
	Fortuna 3	eigen bering in tuin			
	UWV pand	eigen bering, -1 bouwdeel A, 73 bergingen beschikbaar voor 73 appartementen			
	* in Leeuwarden ca 30% meer grond dan in Amsterdam				
	**Enkele Bewoners krijgen in Nijderbij een eigen berging				

Toetsing Bezoekers

De totale behoefte voor bezoekers bedraagt circa 130 fietsparkeerplaatsen (exclusief UWV-pand en incl. Nijderbij). In de inrichting van het (semi-)openbaar gebied is voldoende ruimte gereserveerd om deze behoefte in te vullen met fietsnietjes. Ter referentie is tevens getoetst aan de indicatieve landelijke richtlijn voor sterk stedelijk gebied (schil centrum), zijnde 0,3 fpp per woning. Deze leidt tot een lagere behoefte van 78 fietsparkeerplaatsen (exclusief UWV en incl. Nijderbij). Hierbij vermeld dat bezoekers voor het UWV pand, daar op eigen terrein kunnen fietsparkeren. Het plan voorziet in voldoende ruimte binnen de terreininrichting om in deze behoefte te voorzien.

Conclusie Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. De gekozen oplossingen zijn functioneel en ruimtelijk goed inpasbaar, waardoor er geen sprake is van een onevenredige parkeerdruk op de omgeving. Het aspect fietsparkeren vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Fietsparkeren, speciale fietsen toelichting per bouwdeel

Voor het planonderdeel Nijderbij geldt een behoefte van 219 fietsparkeerplaatsen. In het plan worden 240 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

Conform het Mobiliteitskader 2040 dient binnen deze capaciteit rekening te worden gehouden met voertuigen met afwijkende maat. Dit betekent:

- 5% bakfietsplaatsen (11 stuks)
- 10% kratfietsplaatsen (22 stuks)

In totaal betreft dit 33 plaatsen voor afwijkende fietsen, waardoor 186 plaatsen resteren voor reguliere fietsen.

De gerealiseerde capaciteit van 240 plaatsen biedt echter extra ruimte. Het verschil tussen de reguliere behoefte (186 plaatsen) en het totaal aantal gerealiseerde plaatsen (240) bedraagt 54 plaatsen. Deze extra capaciteit kan flexibel worden ingezet voor afwijkende fietsen en scooters. De voor kratfietsen ingerichte ruimere plekken zijn hiervoor geschikt.

Uit de inschrijvingen blijkt bovendien een relatief hoge interesse van ouderen, wat de behoefte aan ruimere en goed toegankelijke fietsparkeerplaatsen ondersteunt.

Conclusie: het plan voldoet en biedt, door de overcapaciteit en flexibele inrichting, voldoende ruimte voor zowel reguliere als afwijkende fietsen en scooters

2.3.2. Bodem

In het kader van de voorgenomen woningbouwontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd, bestaande uit een verkennend onderzoek en aanvullend onderzoek (fase 1 en fase 2). het aanvullende onderzoek fase 1 is van toepassing op Nijderbij.

Deellocatie D (Nijderbij) is indicatief onderzocht en blijkt op basis van laboratoriumanalyses volledig te voldoen aan de achtergrondwaarden. De bodem is geclassificeerd als ‘Landbouw/Natuur’ en daarmee geschikt voor de beoogde woonfunctie. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling en geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

2.3.3. Natuur

In het kader van soorten- en gebiedsbescherming zijn een quickscan en onderzoeken gedaan (bijlagen III, IIIa, IV, IVa en IVb).

Soortenbescherming

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet een omgevingsvergunning benodigd voor het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zoals bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna Bal). De omgevingsvergunning voor deze zogenaamde flora- en fauna-activiteit is inmiddels verleend door de provincie. In het Bal zijn verbodsbepalingen opgenomen voor verschillende soorten die in drie categorieën benoemd zijn; soorten van de Vogelrichtlijn, soorten van de Habitatsrichtlijn en andere soorten.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op voldoende afstand van Natuurnetwerk Nederland om uit te sluiten dat er negatieve effecten optreden. Een mogelijke uitzondering daarop is grensoverschrijdende stikstofdepositie. Daarom is stikstofdepositieberekening uitgevoerd met de AERIUS-calculator.

AERIUS Calculator berekent voor zowel de aanlegfase als de beoogde situatie geen stikstofdepositiebijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden boven de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het project. Voor het aspect stikstofdepositie is er geen sprake van een vergunningplicht voor het project in het kader van natuurbescherming.

2.3.4. Bedrijven en milieuzonering

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Woningen zijn gevoelige objecten, zelf zorgen ze niet voor overlast op de omgeving. Andersom moeten woningen gezien hun gevoelige functie wel beschermd worden voor overlast gevende functies.

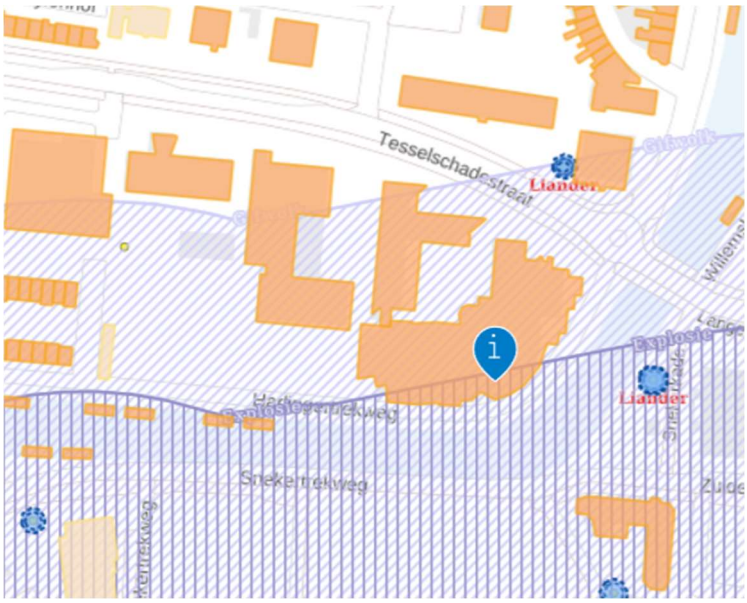
De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Harlingertrekweg met de afwisseling van functies (voornamelijk kantoorfuncties en woonfuncties), worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

In de directe omgeving (binnen een aftand van 50 m) zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig, waardoor er geen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Voorliggend plan is niet beperkend voor de bedrijven in de omgeving, gelet op de grote afstand tussen het plangebied en de betreffende bedrijven'.

Ofwel, gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

2.3.5. Omgevingsveiligheid

In het kader van omgevingsveiligheid is een onderzoek gedaan (bijlage V). Het betreft hier het toevoegen van een woonfunctie en een multifunctionele begane grond waar mensen samenkomen. Een woonfunctie is krachtens bijlage VI, onder C Bkl, aangewezen als een kwetsbaar gebouw zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden.

In de regeling Basisnet spoor, die in 2024 is aangepast, is de spoorroute Meppel - Leeuwarden - Groningen aangewezen als route gevaarlijke stoffen. In bijlage VII, activiteit C, van het Besluit kwaliteit leefomgeving is opgenomen dat voor dit spoor geen afstand plaatsgebonden risico van toepassing is. Voor het spoor geldt wel een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van respectievelijk 30, 200 en 300 meter.

Het spoor Meppel - Leeuwarden - Groningen wordt incidenteel als omleidingsroute gebruikt indien zich op het spoor Meppel - Groningen een calamiteit heeft voorgedaan. Het opnemen van de route Meppel - Leeuwarden - Groningen als basisnetroute met de daarbij behorende aandachtsgebieden en beperkingen werd door VNG en IPO als een te zware maatregel gevonden. De decentrale overheden hebben dan ook richting het ministerie van I&W aangegeven bezwaar te hebben tegen het feit dat deze eisen ook gelden op plekken langs het spoor waarover slechts incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het ministerie wil daarom het basisnet spoor beperken tot deze belangrijkste routes en zullen omleidingsroutes, zoals het spoor Meppel - Leeuwarden - Groningen en andere niet-structurele routes, uit het basisnet spoor halen, zie kamerbrief van 19 december 2024, kenmerk IENW/BSK-2024/334379.

Vooruitlopend op deze wijziging, hoeft om bovengenoemde reden het spoor Meppel - Leeuwarden - Groningen niet meer bij de beoordeling betrokken te worden en vormt geen belemmering meer voor het plan.

Activiteiten

In het kader van de herontwikkeling is in februari 2024 een onderzoek gedaan naar de aspecten van omgevingsveiligheid.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsveiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het ‘plaatsgebonden risico’ en ‘aandachtsgebieden!' zijn instrumenten van het omgevingsveiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. omgevingsveiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de omgevingsveiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- \Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

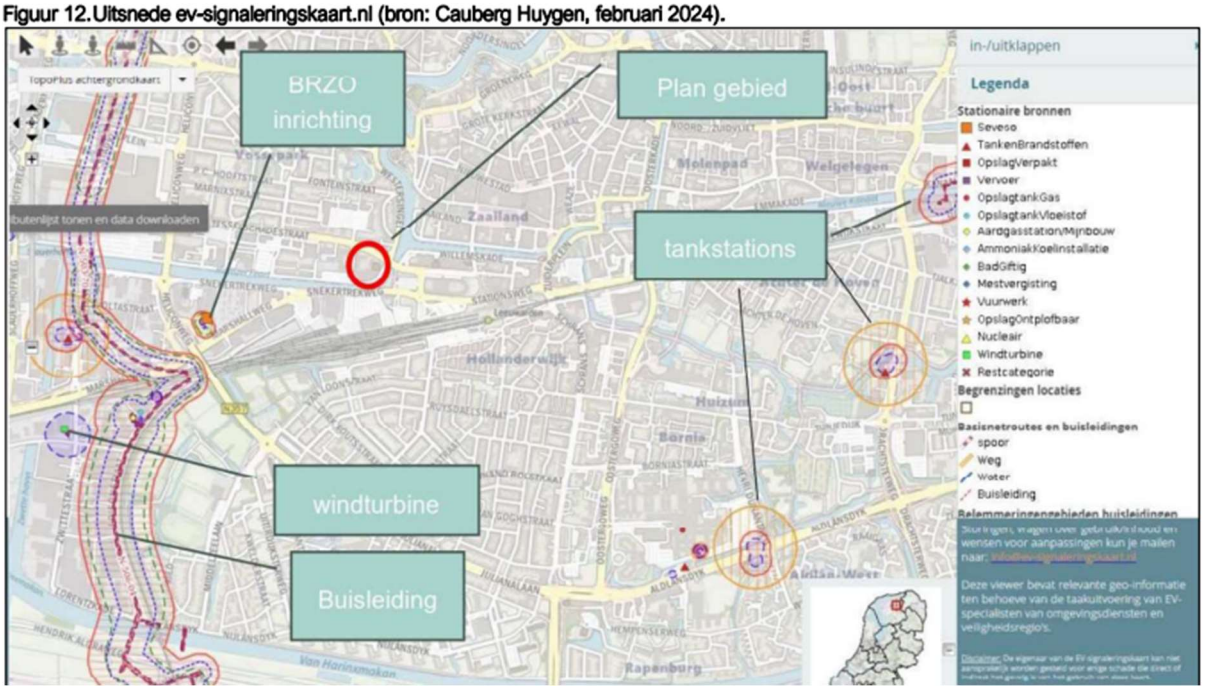
Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Relatie tot ontwikkeling

In het kader van de herontwikkeling van Nijderbij is door Cauberg Huygen in februari 2024 een onderzoek uitgevoerd naar de aspecten van omgevingsveiligheid (als bijlage bij deze onderbouwing

toegevoegd). Het rapport is als bijlage bij deze GoFlo opgenomen. De resultaten zijn hieronder weergegeven. De kaartviewer EV-signaleringskaart.nl geeft de risicobronnen in de omgeving weer. In onderstaand figuur heeft Cauberg Huygen de risicobronnen inzichtelijk gemaakt:

Figuur 12. Uitsnede ev-signaleringskaart.nl (bron: Cauberg Huygen, februari 2024).



De volgende bronnen zijn relevant voor de voorgenomen ontwikkeling:

- op circa 630 meter ten zuidwesten van de planlocatie bevind zich een BRZO inrichting (Zandleven coating);
- op circa 800 meter ten zuidwesten van de planlocatie bevindt zich een buisleiding met op circa 1 kilometer een gas reduceer station.

Aan de zuidwest kant van het plangebied bevind zich de BRZO-inrichting Zandleven Coating. Zandleven Coating is een verffabrikant van protective coatings sinds 1868. Zij vallen onder de BRZO in verband met de hoeveelheid aan oplosmiddelen welke zij binnen de inrichting hebben. De 10-8 contour bevindt zich net buiten de inrichting. Tevens is er een brandaandachtsgebied aangegeven van circa 40 meter rondom de bron. Vanwege de ligging van het planlocatie ten opzichten van de risico bronnen, is de verwachting dat geen van de risicobronnen een invloedsgebied hebben welke over het projectgebied gaat. De afstanden ten opzichte van het plangebied zijn te ver om effect te hebben op de ontwikkeling en daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

<u>Beperkte verantwoording van het groepsrisico</u>

Aan de bronzijde zijn geen maatregelen te treffen. In het overdrachtsgebied zijn algemene maatregelen te treffen. Aan de ontvangende zijde zijn maatregelen te treffen, maar gezien de afstand en de risico's zijn deze niet effectief, met uitzondering van alarmering.

Bestrijdingsmiddelen

Onder de noemer bestrijdingsplannen verstaan we drie subonderdelen, die aansluitend worden toegelicht, te weten:

1. Opstellen aanvalsplan Op basis van een aanvalsplan kan de brandweer een juiste inschatting maken van mogelijke aanwezige gevaren en snel inzicht krijgen in de indeling van een gebouw en de plaats van een brand. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal de brandweer betrokken moeten worden voor het popstellen van een uitvoerbaar aanvalsplan.

2. Opstellen bereikbaarheidskaart Hier staan de aanrijroutes en de plaatsen voor waterwinning vermeld. Een dergelijke kaart wordt opgesteld door de brandweer.

3. Inventarisatie beschikbare bestrijdingsmiddelen De hulpdiensten moeten een inventarisatie maken van de beschikbare bestrijdingsmiddelen.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Onder de noemer bereikbaarheid hulpdiensten wordt verstaan:

1. Tweezijdige ontsluiting bouwwerken In het ontwerp wordt rekening gehouden met een meerzijdige ontsluiting van de bouwwerken.

2. Aanwezigheid uitwijkplaatsen hulpdiensten Er zijn in de nabije omgeving opstellocaties voor de hulpdienstvoertuigen nodig. De Veiligheidsregio zal hierover een advies moeten uitbrengen.

3. Verbetering bestrijdbaarheid langs bron De bron moet voldoende bereikbaar zijn om de calamiteit te kunnen bestrijden. Dit aspect ligt buiten de scope van dit projectgebied.

4. Aanwezige blussystemen en beschikbaarheid van water De brandweer zal hierover een advies moeten uitbrengen, vooralsnog lijkt met de aanwezigheid van de Harlingervaart er voldoende bluswater aanwezig aangrenzend aan de projectlocatie.

Zelfredzaamheid

Onder de noemer zelfredzaamheid wordt verstaan:

1. Goede vluchtwegen in gebouwen In het gebouw wordt extra aandacht besteed aan goede vluchtwegen. Hieronder wordt verstaan dat de aard en de omvang voldoende is maar ook dat de vluchtwegen zoveel mogelijk afgekeerd zijn van de bron. Gezien de afstand en type risico's is dit aspect niet relevant.

2. Bedrijfsnoodplan en bedrijfshulpverlening BHV zal lastig zijn, maar iedere ruimte/woning voorzien van instructies hoe te handelen bij een calamiteit is uitvoerbaar. De omgevingsvergunning is daarvoor echter niet het aangewezen instrument.

3. Faciliteren vluchtroutes openbare ruimte Gezien de afstand en type risico's is dit aspect niet relevant.

4. Communicatie. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van de gemeente Leeuwarden. Binnen de bebouwde kom is voldoende dekking van de Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie (WAS-installatie). Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Op deze wijze is de risicocommunicatie vooralsnog voldoende geborgd.

5. Afsluitbare ventilatiesystemen Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden, is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen, die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden, een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen de ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Gezien de afstand en type risico's is dit aspect niet relevant en kan aangesloten worden bij de reguliere communicatie vanuit de overheid ten aanzien van ramen en deuren gesloten te houden bij een calamiteit.

6. Gebouwgebonden maatregelen op basis van gelijkwaardigheid Mocht het samenstellen van maatregelen en voorzieningen onvoldoende worden geacht, zal nader onderzocht kunnen worden of en, zo ja, welke gebouwgebonden maatregelen getroffen kunnen worden op basis van gelijkwaardigheid. Hierbij is het van belang dat er ook aantoonbaar gemaakt kan worden dat de gestelde maatregel ook het gewenste effect heeft.

Conclusie

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risico’s welke vallen onder het aspect externe veiligheid. Op grotere afstand bevindt zich een BRZO-inrichting en enkele tankstations. De overige risicobronnen bevinden zich op grotere afstand. De afstanden ten opzichte van het plangebied zijn te ver om effect te hebben op de ontwikkeling. Op basis hiervan kan gesteld worden dat externe veiligheid geen invloed heeft op de geplande projectontwikkeling. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

2.3.6. Geluid

In opdracht van Reales is door Cauberg Huygen een onderzoek van het omgevingsgeluid verricht ten behoeve van de nieuw te bouwen wooncomplexen op de ING-locatie in Leeuwarden (bijlage VI). Het nieuwe Nijderbij bestaat uit appartementen, eengezinswoningen en commerciële functies. Ook het naastgelegen terrein Fortuna wordt ontwikkeld met nieuwbouwwoningen en zorgwoningen. Om de nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken, zal een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) nodig zijn. De nieuwe woningen zijn conform het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geluidgevoelige functies. In het onderzoek is ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige functies het geluid van gemeentewegen onderzocht. Het berekende geluid door gemeentewegen is getoetst aan de toetswaarden uit het Bkl:

– Gemeentewegen: standaardwaarde 53 Lden grenswaarde 70 Lden.

De berekeningen van het geluid Lden zijn uitgevoerd conform de Omgevingsregeling. Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- De verkeersintensiteit op de Harlingertrekweg neemt niet toe als gevolg van de realisatie van de panden Nijderbij en Fortuna. Het parkeren ten behoeve van beide ontwikkelingen vindt volledig plaats op het terrein aan het UWV-pand in een bestaande parkeergarage. De in- en uitrit van

het parkeerterrein is gesitueerd aan de Tesselschadestraat. Verkeersbewegingen van en naar de parkeerfaciliteit worden derhalve afgewikkeld via de Tesselschadestraat en niet via de Harlingertrekweg. Om die reden leidt de realisatie van de panden niet tot een intensivering van het verkeer op de Harlingertrekweg en kan het in het akoestisch onderzoek gehanteerde uitgangspunt van 440 motorvoertuigen per etmaal aangehouden worden.

- Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grens waarde. De standaardwaarde wordt ter plaatse van de zuidgevel van Fortuna en de oost- en zuidgevel van Nijderbij overschreden.
- Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen, wordt geadviseerd om hogere geluidwaarden toe te staan voor het geluid door gemeentewegen tot ten hoogste 58 Lden.
- Het gecumuleerd geluid Lcum en het gezamenlijk geluid Lg is gelijk aan het geluid door gemeentewegen.
- De effecten van de komst van de nieuwe woningen op het geluid ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen zijn onderzocht. Ter plaatse van de omliggende woningen rondom het plangebied zijn geen hogere geluidwaarden geconstateerd dan in de bestaande situatie.
- In paragraaf 6.4 van de GoFlo is getoetst aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor het beoogde transformatieplan kan aangesloten worden bij een tweetal ontheffingscriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- Geluid van (luchtbehandelings)installaties zullen voldoen aan de maximale geluidemissies die zijn toegestaan krachtens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

<u>Geluid spooremplacement</u>

Het bouwplan is gelegen in de nabijheid van het spooremplacement. Het geluid van dit spoorwegemplacement is nog niet omgezet naar geluidproductieplafonds (GPP's). Daarom dient rekening te worden gehouden met zowel de activiteiten van ProRail als de in de vigerende omgevingsvergunning milieu vergunde geluidgrenswaarden.

Op basis van de verleende omgevingsvergunning van 15 december 2020 (kenmerk: 11040259) zijn geluidsvoorschriften opgenomen voor referentiepunten aan de zijde van de Snekertrekweg waar het emplacement aan moet voldoen. De geluidnormen variëren hier tussen de 38 en 43 dB(A) voor zowel dag/avond/nacht. De beoogde woningen aan de Harlingertrekweg liggen op ruim 150 meter afstand van het referentiepunt.

Door afstandsreductie zal het geluidsniveau op de gevels van de beoogde woningen aan de Harlingertrekweg lager zijn dan de maatgevende nachtperiode van 40 dB(A). Dit geldt voor de verschillende hoogten.

Daarmee wordt geconcludeerd dat het emplacement door de voorgenomen ontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan.

Geluid vormt in die zin dus geen beletsel voor onderhavig plan.

2.3.7. Lucht

De realisatie van de woningen valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. De verandering van de luchtkwaliteit blijft dan ook ruim onder de waarden uit de NIBM.

2.3.8. Water

De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. In het projectgebied zelf bevinden zich geen watergangen, wel is op circa 16,5 meter afstand van het projectgebied bestaand water (de Harlingervaart) aanwezig. Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Het projectgebied bevindt zich niet in de kernzone van een waterkering.

In het kader van de watertoets is het plan getoetst via *Het Wateradvies*. Hieruit blijkt dat de korte procedure van toepassing is. Tevens is vastgesteld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat vrij voor de boezem ligt. Het plan is kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân.

Uit de beoordeling van het plan wordt aandacht gevraagd voor het volgende:

Bij dit woningbouwplan is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Dit betekend dat er geen compensatieverplichting voor de versnelde afvoer van hemelwater geldt.

Toch adviseren wij om zoveel mogelijk water in het plangebied vast te houden. Dit zou kunnen door waterbergende (groene) daken toe te passen en het terrein rondom de bebouwing zo groen mogelijk in te richten. Verder is het belangrijk dat het hemelwater afgevoerd wordt naar het open water van de boezem zodat de RWZI niet onnodig belast wordt.

We adviseren verder om te voorkomen dat met dit plan wateroverlast op de naastgelegen percelen voorkomen wordt.

<u>Onderbouwing</u>

De huidige situatie bestaat uit:

- bestaande bebouwing (Nijderbij en het tussengebouw richting Het Verlaat)
- grotendeels verharde en bebouwde oppervlakken (daken en bestrating)

In de toekomstige situatie:

- wordt de bestaande bebouwing (inclusief tussendeel) gesloopt
- vindt nieuwbouw plaats

wordt het terrein opnieuw ingericht met:

- bestrating

- groene zones (borders)

Per saldo is er geen toename van het verhard oppervlak. De afname van terreinverharding wordt (deels) gecompenseerd door bebouwing, terwijl tegelijkertijd groen wordt toegevoegd. Hierdoor verbetert de waterhuishoudkundige situatie licht ten opzichte van de huidige situatie.

In de huidige situatie is van het perceel 4069 m2 verhard, te weten met dak oppervlaktes van 3784m2 en bestrating van 285m2. In de nieuwe situatie gaat het om 3371 m2 verharding, bestaande uit daken, bestrating rondom het gebouw en bestrating aan de binnentuin. De m2 groen/grond voor infiltratie geeft een oppervlakte van 689 m2. Hiermee is sprake van een afname van bestrating van 689 m2.

Hemelwaterafvoer en infiltratie

Binnen het plan wordt deels ingezet op een duurzame verwerking van hemelwater:

- Het grootste deel van het hemelwater dat valt op het terrein tussen Nijderbij en Het Verlaat wordt lokaal geïnfiltreerd
- Dit gebeurt via groen ingerichte zones (borders)
- Op het centrale plein wordt voorgesteld om de borders: verdiept aan te leggen en uit te voeren als 'raingardens'

Deze raingardens zorgen voor: tijdelijke berging van hemelwater, vertraagde afvoer, infiltratie in de ondergrond. Hiermee wordt aangesloten bij de principes van klimaatadaptief en waterrobuust bouwen.

Daarnaast wordt op verzoek van Wetterskip Fryslan, de HWA van het gebouw geloosd op de Harlingervaart (met een spuwer aan de kade). Hierdoor stroomt het niet in het gemeentelijke riool. De gemeente Leeuwarden stimuleert dit enorm, omdat hiermee wordt voorkomen dat het riool tijdens een flinke bui overstroomt op straat.

De Friese boezem (de vaart) is een gigantisch watersysteem dat door Wetterskip Fryslân zeer strak wordt gereguleerd en via gemaal Woudagemaal en de Lauwersmeersluizen spuwt op de Waddenzee. De afvoer van het regenwater heeft nul impact op dit enorme volume.

Watercompensatie en watergangen

- Er is geen toename van verhard oppervlak, waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is
- Binnen het plangebied worden geen watergangen aangepast
- Er treden geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige structuur op

Bouwpeil en waterveiligheid

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van een bouwpeil van:

- 0,00 = +1,28 m NAP

Ter vergelijking: Harlingertrekweg (as): circa +1,00 m NAP, Putniveau: circa +1,03 m NAP

Met dit bouwpeil wordt rekening gehouden met de ligging vrij voor de boezem en het risico op wateroverlast bij hoge waterstanden beperkt. Net als in de huidige situatie loopt de bestrating gelijkelijk af vanaf de perceelgrens naar de openbare weg. Om *wateroverlast op de naastgelegen percelen voorkomen,* watert de bestrating als eerste op eigen terrein af richting de groenzones.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde watertoets, de bestaande en toekomstige inrichting, het ontbreken van toename in verhard oppervlak en de toepassing van infiltratievoorzieningen (raingardens), kan worden geconcludeerd dat het plan waterhuishoudkundig goed inpasbaar is en geen negatieve effecten heeft op het watersysteem. De ontwikkeling draagt zelfs bij aan een meer klimaatadaptieve inrichting, doordat hemelwater lokaal wordt geborgen en geïnfiltreerd. Het aspect 'water' vormt geen beletsel voor voorliggend plan.

2.4. Cumulatieve effecten

Met de ontwikkeling is geen sprake van cumulatie van belangrijke nadelige effecten met overige in de omgeving milieubelastende activiteiten/projecten.

2.5. Maatregelen

Zoals in het voorgaande beschreven staat, zijn de verschillende implicaties van het initiatief in beeld gebracht. Het project heeft onder andere betrekking op de flora en fauna. Alle potentiële effecten zijn met onderzoeken ondervangen en gepaste maatregelen worden genomen.

3. Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (en de omgeving) zal hebben. Er zijn geen essentiële milieueffecten, die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden.

Voor de verschillende milieueffecten kan op basis van beschikbare onderzoeken behorende bij de Goflo c.q. ETFAL-boordeling beoordeeld worden of er sprake is van potentiële effecten. Er is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk.



kubiek