



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

## Vormvrije m.e.r.-beoordeling

# Stedelijke ontwikkeling Leeuwarden – Studentenhuisvesting Voorstreek 39

Project: 20220323

### identificatie

Auteur:

M.A Bulthuis

### planstatus

datum:

08-08-2022

status:

concept

# Inhoud

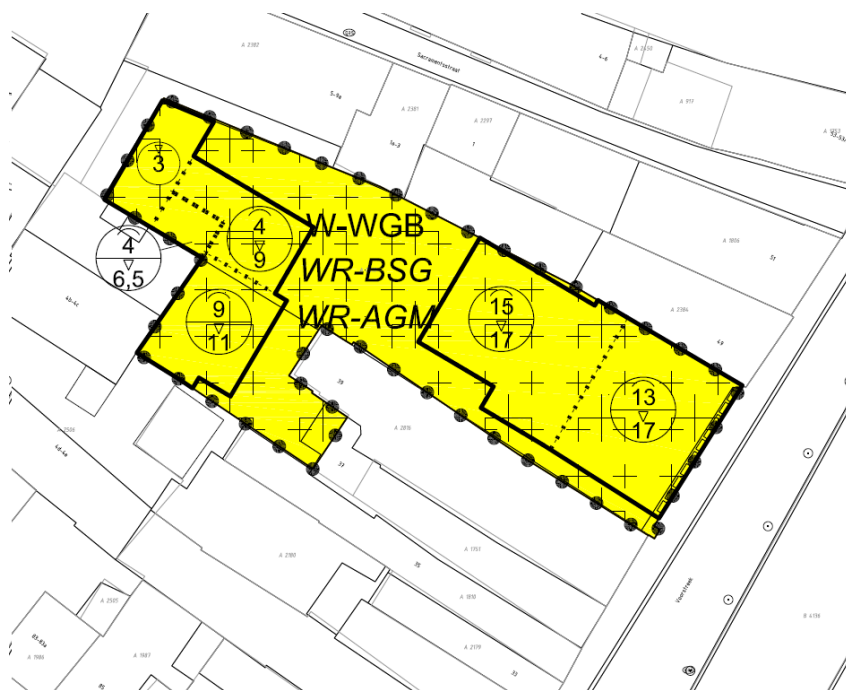
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding	3
1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	4
1.3. Leeswijzer	4
<b>2. Kenmerken en plaats van het project</b>	<b>5</b>
2.1. Kenmerken van het project	5
2.2. Plaats van het project	6
<b>3. Kenmerken van de milieueffecten</b>	<b>8</b>
<b>4. Conclusie</b>	<b>13</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Aan de noordkant van het centrum van Leeuwarden aan de Voorstreek is het plan om een drietal appartementengebouwen te realiseren met daarin totaal 46 appartementen voor studenten. Het gaat om het verbouwen van het bestaande gebouw aan de Voorstreek 39 (perceel 2816) en het slopen en nieuw bouwen van het (detailhandels) gebouw aan de Voorstreek 39 (perceel 2817). Aan de Voorstreek 39 komen twee nieuwe gebouwen met in totaal 43 woningen voor studentenhuisvesting. Elke woning kent een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling, verbouwing van het bestaande gebouw op het perceel 2816, wordt middels een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt. In dit gebouw komen woningen, van >65 m<sup>2</sup>, en zijn bedoeld voor een andere doelgroep dan studenten.

De herstructureringsopgave past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Ten behoeve van deze ruimtelijke procedure is eveneens een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.



Figuur 1.1 Verbeelding bestemmingsplan Leeuwarden – Studentenhuisvesting Voorstreek 39

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het uitwerkingsplan planMER-plichtig (onderdeel C en D), projectMER-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 43 woningen. Het plan blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden en is daarmee niet rechtstreeks planMER, projectMER of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft. Dit is een "vormvrije" m.e.r.-beoordeling.

## **1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?**

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. De voorliggende notitie vormt de basis voor dit besluit.

In geval van dit bestemmingsplan is de gemeente bevoegd gezag. Het college van burgemeester en wethouders neemt bij de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan een besluit over de noodzaak van een m.e.r.-procedure.

## **1.3. Leeswijzer**

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken en de plaats van het project;
- gaat in hoofdstuk 3 in op de kenmerken van de potentiële milieueffecten;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

## 2. Kenmerken en plaats van het project

### 2.1. Kenmerken van het project

#### Algemeen

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten. Ook wordt ingegaan op de mate van gebruik van natuurlijke hulpstoffen, de productie van afvalstoffen en de mate van verontreiniging en hinder als gevolg van het project. Tot slot wordt ingegaan op het risico van ongevallen.

#### Omvang en cumulatie

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van studentenhuisvesting aan de Voorstreek 39 in de binnenstad van Leeuwarden. Het bestaande eenlaagse winkelpand met uitzicht op de gracht dient te worden gesloopt om de studentenhuisvesting mogelijk te maken. Het winkelpand betreft geen monument en betreft aftandse bebouwing. Na de sloop wordt een statig pand bestaande uit vier bouwlagen met kap gerealiseerd. Verder wordt in de binnentuin achter de Voorstreek 39 een drie laags gebouw met een grote schuine kap gerealiseerd. In totaal is in beide gebouwen plek voor 43 studentenwoningen (appartementen) met een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>. Het betreft hier een perceelsgebonden ontwikkeling van relatief kleine schaal.

Het naastgelegen monumentale pand, aan de Voorstreek 39, wordt gerenoveerd zodat er 6 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een aparte procedure gevolgd. In de directe omgeving zijn verder geen andere stedelijke ontwikkelingsprojecten voorzien die voorzienbare cumulatie met de projecten aan de Voorstreek kunnen veroorzaken.

#### Gebruik natuurlijke hulpstoffen

Voor de aanleg van het woongebied en de daarbij behorende bouwwerkzaamheden hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

#### Productie van afvalstoffen

Vanuit de nieuwe woningen zal sprake zijn van (huishoudelijk) afval. Dit wordt op een correcte manier afgevoerd. Er is geen sprake van bijzonder schadelijk afval waaraan specifieke voorwaarden zijn verbonden. Indien middels bodemonderzoek sprake is van een verontreiniging zal de verontreinigde grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

#### Verontreiniging en hinder

De realisatie van de woningen leidt in principe niet tot een risico op verontreiniging van het milieu. Op de effecten van de woningbouw wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.

Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 3.

## Risico van ongevallen

De uitvoering van de plannen en het gebruik van de te realiseren bedrijven brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

## 2.2. Plaats van het project

### Algemeen

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

### Bestaand grondgebruik

De locatie voor de nieuwe woningbouw is gelegen aan de Voorstreek 39 dat zich binnen het beschermde stadsgezicht van Leeuwarden bevindt. De locatie bevindt zich dan ook aan de grachten. In de bestaande situatie bevindt zich in het projectgebied een eenlaags winkelpand die de afgelopen jaren in gebruik is geweest door een kampeer- en outdoorwinkel. Het winkelpand is in de bestaande situatie leegstaand en vormt een afwijkend object tussen de statige panden aan de grachten. Aan de achterzijde van het projectgebied bevindt zich een binnentuin dat in gebruik is als tuin-/ opslag terrein van enkele woningen. In de directe omgeving bevinden zich meerdere statige panden met voornamelijk detailhandel op de begane grond en woningen op de bovenverdiepingen. Ook bevinden zich in de nabijheid horeca- en eetgelegenheden. Het gebruik van de omliggende panden is dan ook erg divers. Het plangebied wordt ontsloten aan de Voorstreek, dit betreft een éénrichtingsweg in de richting van de Eewal en de Wortelhaven.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

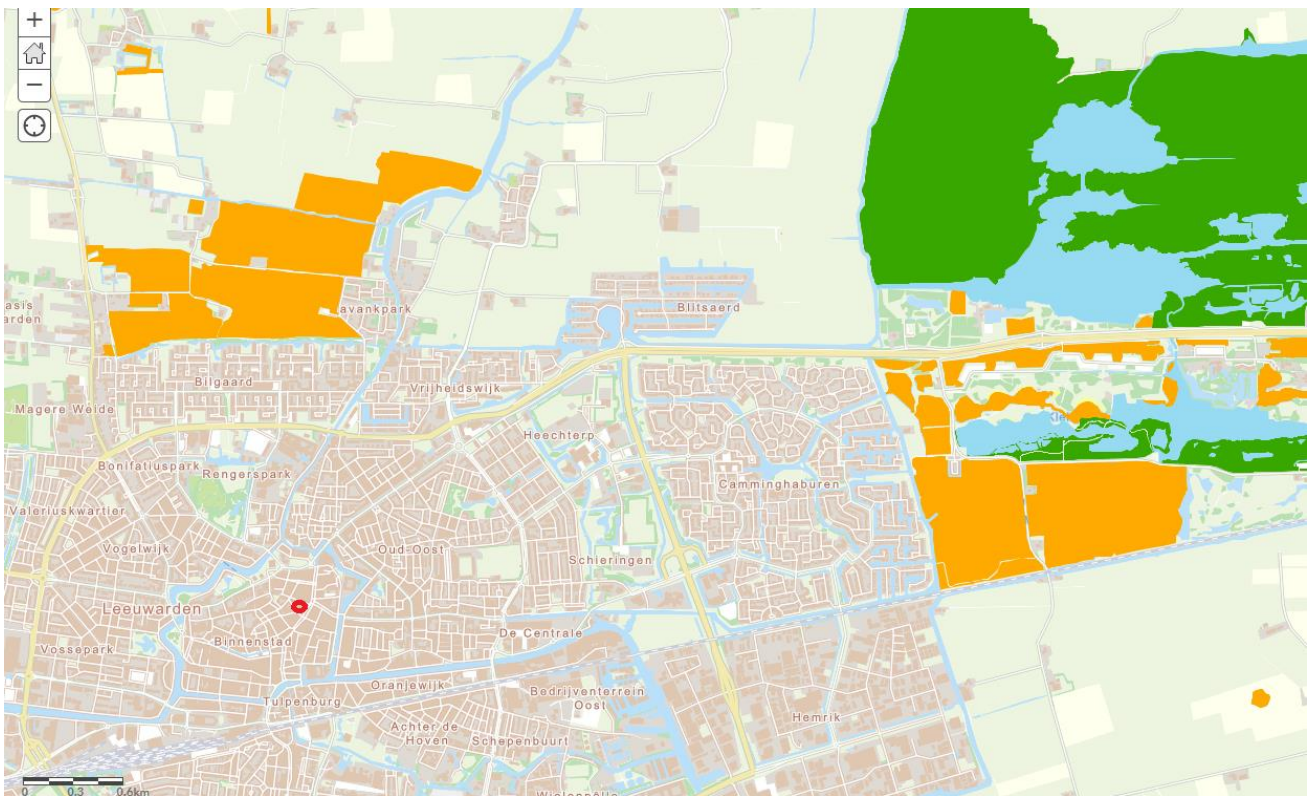
### Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

### Opnamevermogen natuurlijk milieu

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gevoelig gebied. De dichtstbijzijnde gevoelige gebieden (zoals genoemd in de EU richtlijn) zijn Natura 2000 gebieden, die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied en Natura 2000-gebied ligt op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Het gaat hier om de Grote Wielen. Het gaat hier om een belangrijk broedgebied voor vogels.

Op kleinere afstand ligt het Leeuwarder Bos en de Kleine Wielen. In de nabijheid liggen geen andere gevoelige gebieden zoals genoemd in de EU richtlijn (wetlands, kustgebieden, bosgebieden, natuurparken, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk van historisch cultureel of archeologische gebieden van belang).



Figuur 2.2 Uitsnede NNN-gebieden en Natura 2000 gebieden

### 3. Kenmerken van de milieueffecten

#### **Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van het project beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen). In de directe omgeving van het gebied zijn geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals opgenomen in de toelichting bij het uitwerkingsplan en de onderliggende onderzoeken.

Conform de EU richtlijn wordt in ieder geval ingegaan op het bereik van het effect, waaronder het grensoverschrijdende karakter daarvan. De waarschijnlijkheid van het effect en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. Om hier inzicht in te geven worden eerst de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

#### **Milieu- omgevingsaspecten**

##### *Verkeer*

Het realiseren van 43 woningen leidt tot een toename in het aantal verkeersbewegingen van 43 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Dit is berekend op basis van de CROW-kentallen waarbij is aangesloten bij de kentallen van kamerverhuur (1 mvt/etmaal per kamer). Studenten beschikken doorgaans niet over een auto, waardoor het aantal verkeersbewegingen erg beperkt is. Verder geldt dat er met de toekomstige bewoners een parkeerovereenkomst is gesloten waarin vaststaat dat er voor de woningen geen parkeervergunning of ontheffing wordt verleend. Er worden dan ook geen parkeerplekken gerealiseerd. Bewoners moeten betaald parkeren in de directe omgeving, waardoor autogebruik wordt ontmoedigd. De ontsluiting vindt plaats over de Voorstreek, langs de grachten. Dit betreft een eenrichtingsweg richting de Eewal en de Wortelhaven.

##### *Bodemkwaliteit*

Door Klijn Bodemonderzoek is in februari 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4 bestemmingsplan. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er in het plangebied geen asbest verdachte materialen zijn aangetoond. De asbestconcentraties liggen onder de interventiewaarde. Wel zijn in het plangebied licht verhoogde gehalten van PAK, kwik, zink, minerale olie, cadmium en lood aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten van barium en molybdeen geconstateerd. Op locatie MM2 (voorzijde bestaande bebouwing) in het plangebied is een sterk verhoogd gehalte van koper aangetroffen waarbij de interventiewaarde wordt overschreden. Verder is een matig verhoogd gehalte van PAK geconstateerd. De concentratie aan koper is op locatie MM3 (achterzijde bestaande bebouwing) matig verhoogd waarbij de tussenwaarde wordt overschreden. Aanbevolen wordt om voor de werkzaamheden in de verontreinigde bodemlaag een BUS-melding te doen bij de gemeente Leeuwarden waarbij er gekeken moet worden naar sanering.



### *Archeologie*

Op basis van de *partiële herziening Archeologie* van de gemeente Leeuwarden is een deel van het plangebied (perceel A 2816) aangewezen als gemeentelijk monument. Uit deze bestemming blijkt dat bij ingrepen groter dan 25 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om deze reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3 bestemmingsplan. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er hoge verwachtingen zijn voor het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Eventueel aanwezige sporen en resten kunnen bestaan uit grondsporen, ophogingslagen, anorganische resten (aardewerk, bouwmetaal, natuursteen, metaal) en organische resten (hout, houtskool, botmateriaal). De hierboven gestelde hoge verwachting is geldig voor het kadastrale perceel A 2816 met het adres Voorstreek 39, waar de 19de-eeuwse bebouwing nog intact is. Hier is de stratigrafie echter wel verstoord tot 150 cm onder maaiveld als gevolg van een aanwezige kelder. Vanaf 150 cm onder maaiveld kunnen archeologische sporen en resten nog intact voorkomen. Voor het kadastrale perceel A 2817 met het adres Voorstreek 41-47 geldt een lage verwachting. In een inventaris die is opgenomen ten behoeve van de aanwijzing van de Nijehove-terp als gemeentelijk archeologisch monument in 2012 is vastgesteld dat hier sprake is van een verstoorde grond, waarschijnlijk als gevolg van de sloop van de vorige bebouwing in de jaren '60, mogelijk gevolgd door een sanering van het terrein als onderdeel van het nieuwe structuurplan en de sanering van de binnenstad in het begin van de jaren '60 onder leiding van dhr. ing. J.A. Kuiper. In de daaropvolgende archeologische waardenkaart is dit perceel als gevolg ook een lage archeologische verwachting toegekend.

Vervolgonderzoek wordt geadviseerd indien er op het kadastrale perceel A 2816 werkzaamheden plaatsvinden die dieper dan 150 cm reiken onder het maaiveld. Het vervolgonderzoek kan het best uitgevoerd worden door archeologische begeleiding van eventuele sloopwerkzaamheden onder het maaiveld. Hiervoor en een Programma van Eisen noodzakelijk dat vooraf wordt goedgekeurd door de bevoegde overheid. In de bestaande plannen blijft de historische bebouwing aan de Voorstreek 39 gehandhaafd, waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

### *Landschap en cultuurhistorie*

Binnen het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden, omdat het plangebied is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Leeuwarden. Om de cultuurhistorische waarden van het plangebied te waarborgen zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen door de gemeente ontwikkeld. Deze randvoorwaarden zijn inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. In het ontwerp van het plan zijn deze randvoorwaarden dan ook verwerkt.

### *Ecologie*

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. Het plangebied ligt op circa 4 kilometer afstand van het NNN-gebied en Natura 2000-gebied de Groote Wielen.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 43 gasloze studentenwoningen waardoor er geen sprake is van stikstofemissie vanwege gasgestookte

verwarming. De enige vorm van stikstofemissie betreft wegverkeer, wat mogelijk zou kunnen leiden tot een toename in stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie is berekend met behulp van AERIUS calculator.

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jr. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie Fryslân staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

#### Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De boom in de tuin van Voorstreek 39 bevat geen geschikte holtes en wordt niet gebruikt als verblijfplaats. Wel als foerageergebied, maar er is voor de enkele vleermuis(zen) die er vliegt(en) afdoende alternatief nadat de boom gekapt is. Het kappen van de boom mag niet gebeuren tijdens het vogelbroedseizoen.

In het dak van zijn drie nesten van huismus aanwezig en twee paarverblijven van één gewone en één ruige dwergvleermuis. Deze zullen worden aangetast door de renovatie van het dak het grachtenpand. Om de verloren nesten en paarverblijven te mitigeren zullen er maatregelen moeten worden getroffen. Bij het bepalen van de mitigerende maatregelen is zo veel mogelijk de beschikbare soortenstandaard gevolgd. Daarom wordt geadviseerd om gebruik te maken huismuskasten van het voorbeeldtype FHM02 triple room huismuskast van Faunus Nature Creations. Voor elk verloren verblijf dienen er twee alternatieven aangeboden te worden. Twee van voorgenoemde kasten (2x3=6) zullen daarmee voldoende zijn. Deze nestkasten worden hoog op de gevel geplaatst (het liefst net onder de dakgoot voor een goede aan- en uitvliegkans). De nestkasten dienen op de noord of oostgevel te worden gehangen uit de zon om oververhitting te voorkomen. De mitigerende maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

Voor de mitigatie van de paarverblijven worden de vleermuiskasten van het voorbeeldtype VK MP 01 Vleermuizenkast van Vivara Pro geadviseerd. De vleermuiskast heeft een binnenruimte van 1.5 centimeter diep, 22.5 centimeter breed en 33 centimeter hoog. Dit type vleermuiskast kan op de gevel worden aangebracht. De vleermuiskast dient het liefst op een zonnige plek geplaatst te worden waarbij kunstlicht en regeninslag vermeden moeten worden. De afstand tussen de verloren verblijven en de nieuw aangeboden verblijven dient niet meer dan 50 meter te zijn. Voor elk verloren paarverblijf dienen er vier alternatieven aangeboden te worden. De mitigerende maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

Alvorens de werkzaamheden te kunnen starten is een ontheffing op de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming (Wnb) of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Mogelijk vereist de provincie bij de beoordeling nog aanvullende informatie. De ontheffingsaanvraag wordt op dit moment door een ecologisch bureau voorbereid.

#### *Externe veiligheid*

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, de weg, het water. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via ondergrondse

buisleidingen. In of nabij het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

#### *Luchtkwaliteit*

Uit de NSL-monitoring van de Rijksoverheid blijkt dat in de omgeving van het project sprake is van een goede luchtkwaliteit. Het project omvat de realisatie van maximaal 43 studentenwoningen en leidt tot een toename van verkeer van 43 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Milieuzonering (hinder van bedrijven voor woningen)*

De beoogde ontwikkeling betreft woningbouw en is een milieugevoelige functie. Gezien de ligging in de binnenstad van Leeuwarden met een grote verscheidenheid in functies kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied. De afstand tussen de woningen en de milieuhinderlijke functies kan voldoen aan de richtafstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Op circa 5 meter is een Chinees restaurant gelegen waarvoor een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geldt (milieucategorie 1). Indien het Chinees restaurant gaat uitbreiden dient er te worden getoetst aan de nieuwbouwplannen. In dat geval zou het restaurant een ontgeuringsinstallatie of afgezogen bakdampen moeten aanbrengen, omdat het nieuwbouwpand 5 bouwlagen heeft. Aangezien er geen ruimte is voor uitbreiding van het restaurant is dit een onwerkelijk scenario.

Omdat er in de directe omgeving sprake is van functiemenging is het ook van belang om de toelaatbaarheid van functiemenging te toetsen aan de hand van categorie-indeling A, B en C van functies. Aanpandig aan het vijfjarige nieuwbouwpand met studentenwoningen bevinden zich enkele panden met detailhandelfunctie op de begane grond. Detailhandelfuncties vallen onder milieucategorie A, wat betekent dat deze toelaatbaar aanpandig aan woningen zijn. Geconcludeerd kan worden dat er met het plan een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving kan worden gerealiseerd.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Het plan is gelegen aan de Voorstreek en betreft een éénrichtingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder valt deze weg niet onder geluidszoneringsplichtige wegen, vanwege de maximumsnelheid op de Voorstreek. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan dan ook achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidssituatie wel beoordeeld. Op basis van een verkeersprognose van circa 2000 mvt/etmaal (westzijde) en 2800 (oostzijde) mvt/etmaal zal de geluidsbelasting op de 1<sup>ste</sup> verdieping van het vijfjarige pand 58 dB bedragen. Indien er wordt uitgegaan van het meest recente verkeersmodel van de gemeente dan is er geen verkeersprognose beschikbaar en bedraagt de intensiteit minder dan 1.000 mvt/etmaal, wat leidt tot een geluidsbelasting van minder dan 58 dB. Bij nieuwbouwwoningen is de gevelwering meestal 25 dB, wat zou leiden tot een binnenniveau van 33 dB. Er is dan sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Water*

De invloed van het voornemen op het watersysteem is veelal het gevolg van het aanbrengen van verharding. Door het plan neemt de verharding in het plangebied af, waardoor watercompensatie achterwege kan blijven. Verder wordt de studentenwoningen aangesloten op het bestaande riool. Daarnaast is er geen sprake van lozing van oppervlaktewater met het plan.

#### **Bereik, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect**

Uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van belangrijke negatieve milieueffecten. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden in de verontreinigde bodemlaag een BUS-melding te doen waarbij er gekeken wordt naar simpele sanering. Indien er werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodemlaag en er wordt gesaneerd, dan kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Voor archeologie geldt dat archeologische begeleiding en een Programma van Eisen noodzakelijk is indien er sloopwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 150 cm onder het maaiveld ter plaatse van perceel A 2816, Voorstreek 39. Er zijn op dit perceel echter geen graafwerkzaamheden gepland. Verder is er met de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria die voortvloeien uit de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Voor milieuzonering geldt dat de studentenwoningen goed verenigbaar zijn met de aanpandige detailhandelfuncties. Wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dat met de geluidswering een goed binnenklimaat in de woningen kan worden gerealiseerd.

## 4. Conclusie

Het project is relatief kleinschalig en heeft geen kenmerken die potentieel risico op grote milieueffecten in zich hebben. Verder wordt geconcludeerd dat het project plaatsvindt in een stedelijke omgeving waarin het een herontwikkelingsproject vormt. Planologisch wordt voorzien in de mogelijkheid om de locatie te ontwikkelen met 43 woningen.

Er is geen sprake van belangrijke negatieve effecten als gevolg van het plan. Indien er werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodemlaag en er vindt een simpele sanering plaats dan valt een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. De woningen kunnen worden gerealiseerd naast de aanpandige detailhandelsfuncties. Wat betreft milieuzonering zijn hiervoor geen belemmeringen. Wegverkeerslawaaï zorgt verder ook niet voor belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.