

Reactienota vooroverleg ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Nieuw Oud Oost'

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden – Nieuw Oud Oost' op 19 september 2022 voor vooroverleg gedeeld met het Wetterskip Fryslân, de provincie Fryslân, de brandweer (Veiligheidsregio) en Liander. Hieronder wordt de inhoud van de ontvangen vooroverlegreacties samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Overlegreactie Wetterskip Fryslân

Het plangebied is tot nu toe nog een van de weinige groene locaties in een versteend deel van Leeuwarden. Het heeft een belangrijke sponsfunctie tussen de stadsgrachten en de rondweg. Deze functie als groene steppingstone zou dan ook zoveel mogelijk beschermd moeten worden. Het toepassen van bijvoorbeeld groene daken zou goed passen. Ook met de doorkijk naar 2028, Leeuwarden als hart van een bijzondere groen/blauwe regio. Als het mogelijk is om hier in het bestemmingsplan randvoorwaarden voor te geven raden wij dit aan.

1. De waterpartij is op een aantal tekeningen groter dan het deel dat in het bestemmingsplan met blauw is aangegeven. Omdat met de grotere variatie van boezempeilen naar de toekomst de waterpartij meer ruimte zal nemen is het aan te bevelen de waterpartij maximaal op te nemen. Het zal in de toekomst vaker voorkomen dat de boezemstand een aantal weken 20 -30 cm hoger staat dan -0,52m NAP;
2. In het KOR is aangegeven dat de aanleg van doodlopende waterpartijen voorkomen moet worden. Nu kan het water in de Noordoost hoek van het plangebied weg via een duiker onder de rondweg door, daarmee naar de boezem. Echter is het voor ons nog niet duidelijk hoe de verbinding langs de rondweg tussen de twee doodlopende einden gemaakt gaat worden. Hoewel ondergrondse verbinding mogelijk is zou oppervlaktewater wenselijker zijn met een aanduiding daarvan in het bestemmingsplan;
3. Met speeltuinen met waterruimte en rietkragen tot aan de woningen is een goede doorstroming essentieel voor de waterkwaliteit;
4. Het is een goed idee om een doorbraak te maken en een water/groenverbinding te maken tussen het winkelparkeerplein en de parkomgeving. Waarom is die verbinding niet verwerkt in de bestemmingen? Nu heeft dat een gemengde bestemming gekregen met het risico dat dit toch weer een verhard of bebouwd gebied wordt;
5. Voor de aangegeven wateroverlast in de klimaatatlas is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn om het water op te vangen of in de rand zelf met groen bermen of dat het naar de waterpartij in het park kan afvloeien. Dat is nu niet helemaal duidelijk. Met het verdwijnen van de stadionfunctie is het wellicht mogelijk naar eenrichtingsverkeer te gaan en zo ruimte te maken voor groenstroken en waterafvoer. Water en groen zouden daarom minstens bij elke functie als dubbelfunctie genoemd moeten worden.

Graag zien wij bovenstaande punten worden opgenomen in het onderdeel 'Water'.

Reactie

Het Wetterskip adviseert een grotere waterbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. In het definitieve ontwerp is hier rekening mee gehouden. Op basis van het ontwerp met een groter wateroppervlak is de verbeelding van dit bestemmingsplan opgesteld.

De exacte invulling van de verbinding langs de rondweg tussen de twee doodlopende einden wordt vastgelegd in de inrichtingstekening van de openbare ruimte. Op basis van het bestemmingsplan zijn zowel boven- als ondergrondse verbindingen mogelijk. Het vastleggen van deze verbinding in het bestemmingsplan heeft niet de voorkeur. Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt de beoogde verbinding vroegtijdig met het waterschap afgestemd.

In de toetsing aan het omgevingsaspect 'Water', paragraaf 4.11 van de toelichting, is beschreven dat een goede doorstroming essentieel is voor de waterkwaliteit.

Vermoedelijk wordt met punt 4 bedoeld op de doorbraak die een voetgangersverbinding mogelijk maakt van het plein naar het park. Daar kunnen wij geen groenbestemming opleggen omdat er appartementen boven deze looproute liggen. Derhalve heeft dit een bestemming Gemengd.

Aan de randen van het plangebied ligt een groenbestemming. De omliggende wegen hebben een verkeer-verblijfsgebied. Binnen deze verkeersbestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Op dit punt is nog niet duidelijk of en hoe de omliggende wegen worden aangepast. Mochten de omliggende wegstructuur worden veranderd dan streven wij altijd naar een zo groen mogelijke inrichting.

Overlegreactie Provincie Fryslân

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Archeologie (cat. 2 motivering Verordening Romte)

In de toelichting geeft u aan dat in 2006 door de Steekproef een verkennend en waarderend archeologisch onderzoek is verricht ter plaatse van de voetbalvelden. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen vervolgonderzoek benodigd is. Ik kan instemmen met uw keuze om ter plaatse van het onderzoeksgebied de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen. Uw keuze om de dubbelbestemming ook te laten vervallen op de gronden ter plaatse van het voetbalstadion zie ik graag nader gemotiveerd.

Ontgroningen (cat. 3 overige provinciale belangen)

In het plangebied wordt een waterberging (vijver) aangelegd van circa 4.180 m² ter compensatie van de toename van de verharding. Ik merk op dat bij het graven van nieuw water sprake is van een ontgroning waarop de Ontgroningenverordening van toepassing is. Waarschijnlijk is de ontgroning in dit geval vrijgesteld van de vergunningplicht. Het is wel verstandig dit goed uit te zoeken en dit ook te vermelden in de toelichting. Dit kan voorkomen dat later toch nog een aparte ontgroningenvergunning aangevraagd moet worden.

Stikstof (cat. 3 overige provinciale belangen)

De AERIUS-berekening is beoordeeld door het Team Groene Regelgeving van de provincie. Naar aanleiding hiervan wil ik u de volgende adviezen meegeven:

- De commerciële plint heeft een maximale oppervlakte van 4.500 m². Ik adviseer u in de AERIUS-berekening uit te gaan van deze maximale oppervlakte en niet alleen van gemiddelden.
- In de toelichting staat geen link/bron van de gebruikte gemiddelden m.b.t. de gasintensiteiten van de commerciële plint. Ik adviseer u de toelichting aan te vullen op dit punt.
- U gebruikt emissiefactoren op basis van een rapport uit de glastuinbouw. Ik adviseer u om de voorgescreven kengetallen voor kantoren & winkels per bvo te hanteren. Ik verwijs u naar paragraaf 10.1 - Instructie-gegevensinvoer-voor-AERIUS-Calculator-2021.1.pdf (bij12.nl).
- U gaat uit van 15 zware vervoersbewegingen voor de commerciële bedrijven. Deze inschatting lijkt wat laag. Het zou dan gaan om 7,5 vrachtwagens voor 4 (grote) bedrijven. Ik adviseer u te motiveren waarom deze aantallen realistisch zijn voor de aanwezige/beoogde bedrijven.
- Niet duidelijk is hoe tot de emissie van het stationair draaien is gekomen (vrachtaantallen, uren, emissiefactor). Ik adviseer u dit nader toe te lichten.
- Niet duidelijk is hoe op de aangenomen 800 uur per jaar mobiele werktuigen voor onderhoud (groen) is gekomen. Ik adviseer u dit nader toe te lichten.

Woningbouw (cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Ik kan instemmen met het toestaan van maximaal 548 woningen op deze locatie. Wel merk ik op dat er de komende tijd prestatieafspraken en regionale woondeals met u worden gemaakt. Hierin worden ook afspraken gemaakt over betaalbaarheid, wonen en zorg en het aandeel dat wordt gebouwd door woningcorporaties. Ik adviseer u, vooruitlopend hierop, in de toelichting aan te geven hoeveel woningen door de woningcorporatie kunnen worden gebouwd en wat het aandeel betaalbaar is (huur < 750 euro, huur 750-1000 euro en koop tot 355.000). Ik geef u daarnaast ook de suggestie mee om één en ander te borgen in de planregels.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Reactie

Archeologie: Paragraaf 4.8.1.2 is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie. De dubbelbestemming is ter plaatse van het voetbalstadion verwijderd aangezien de bodem hier verstoord is tot een diepte van ver onder de 50 centimeter door de bouw van de tribunes en de aanleg van de voetbalvelden. Archeologisch resten zullen dan ook niet meer aanwezig zijn. Ter plaatse van de direct naastliggende gronden is tevens vastgesteld dat hier geen waardevolle resten aanwezig zijn, waardoor ter plaatse van het voetbalstadion met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat zich hier geen resten bevinden. Deze motivering is afgestemd met de gemeentelijk archeoloog.

Water: Paragraaf 4.1.11 is aangepast. Geconcludeerd wordt dat er geen ontgrondingsvergunning is benodigd aangezien de diepte van de ontgraving niet meer dan 2 meter beneden het oppervlaktewaterpeil en de grond niet wordt afgevoerd. Er wordt niet dieper gegraven dan 1,4 meter vanaf toekomstig maaiveld en de grond wordt ter plaatse gebruikt voor ophogingen.

Stikstof: De stikstofberekening is geactualiseerd naar aanleiding van de reactie van de provincie. Voor de commerciële plint is uitgegaan van het bvo dat maximaal mogelijk wordt gemaakt op basis van het bestemmingsplan voor de functies maatschappelijk, detailhandel met koeling, horeca en detailhandel zonder koeling. Voor de gasintensiteiten is gebruik gemaakt van de kengetallen voor utiliteitsgebouwen afkomstig van het CBS. Voor de emissiefactoren is gebruik gemaakt van het rapport van BIJ12 zoals aangedragen door de provincie.

In de geactualiseerde berekening is voor het aanleveren van goederen en diensten voor de commerciële/maatschappelijke plint rekening gehouden met 16 vrachtwagens (32 zware vervoersbewegingen) per dag. Dit zijn vier vrachtwagens per functie per dag. Bij 1 supermarkt is sprake van circa 2 vrachtwagens per dag; 4 vrachtwagen is dan een worst-case scenario.

Woningbouw: De toelichting (paragraaf 3.3.3.3) is aangepast zodat daaruit duidelijk blijkt welk programma precies gerealiseerd wordt in het plangebied.

De gemeente Leeuwarden heeft geen doelgroepenverordening, we kunnen in het bestemmingsplan daarom geen woningbouwcategorieën voor bepaalde doelgroepen opnemen.

Overlegreactie Brandweer Fryslân

Op 7 maart 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen Brandweer Fryslân en de gemeente Leeuwarden over de mogelijke knel-/ en aandachtspunten, alsmede over de mogelijkheden om het plan aan onze vereisten vanuit de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' te laten voldoen;

Op 30 mei 2022 is het stedenbouwkundig plan ter advisering voorgelegd en deze is van advies voorzien;

Op 22 juni 2022 hebben wij overlegd met de gemeente Leeuwarden over de mogelijke knel- / en aandachtspunten, alsmede over de mogelijkheden om het plan aan onze vereisten vanuit de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' te laten voldoen.

Brandweer Fryslân adviseert om in (de toelichting van) het bestemmingsplan in te gaan op de door ons reeds geadviseerde punten, alsmede over hoe de diverse adviespunten zijn verwerkt.

Reactie

Het stedenbouwkundig ontwerp is voor advies voorgelegd aan de Brandweer Fryslân. Naar aanleiding van de reactie is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast om zo optimaal te voldoen aan de eisen omtrent opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid. Bij het aanvragen van de bouwvergunningen zullen deze aandachtspunten worden meegenomen door o.a. op de bouwtekeningen de situering van bluswatervoorzieningen aan te geven.

Overlegreactie Liander

In het plangebied ligt een gasdrukmeet- en regelstation. De grond rondom het gasdrukmeet- en regelstation, heeft de enkelbestemming 'verkeer'. Het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het voorontwerp, is een type B-inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Liander is rondom het gasdrukmeet- en regelstation een aanduiding 'overige zone – Activiteitenbesluit' opgenomen. De omvang van de aanduiding komt overeen met de maximale veiligheidsafstand behorende bij een type B-inrichting zoals opgenomen in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit voor een dergelijke inrichting in een kastopstelling, te weten 4 meter. Binnen deze aanduiding geldt dat hier geen kwetsbare danwel beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.