

Reactie en antwoordnota overleg

Overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening

Zoals artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aangeeft is het voorontwerpbestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" (hierna: het plan) voor overleg toegezonden aan een aantal aan de gemeente grenzende gemeenten, het Wetterskip Fryslân, de provincie Fryslân, een aantal rijksdiensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede aan instanties en bedrijven die zijn belast met openbare nutsvoorzieningen en het openbaar vervoer.

In het kader van voornoemd overleg hebben de navolgende overheden en instanties gereageerd:

- VROM inspectie regio Noord;
- Provincie Fryslân;
- Brandweer Fryslân;
- Prorail

Hierna volgen de opmerkingen van de instanties die hebben gereageerd door middel van het maken van opmerkingen alsmede onze reacties hierop:

I VROM inspectie regio Noord

Nationaal belang/ Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur

a. Haak om Leeuwarden

De directeur VROM van de inspectie regio Noord (hierna: de directeur) wijst erop dat het in dit plan opgenomen deel van de Overijsselselaan deel uitmaakt van het Tracébesluit N 31 Haak om Leeuwarden. De directeur geeft aan er vanuit te gaan dat dit deel van het Tracébesluit goed in het bestemmingsplan is opgenomen.

Onze reactie

Het deel van de Overijsselselaan dat deel uitmaakt van het Tracébesluit is één op één overgenomen in het bestemmingsplan.

b. Aansluiting plangebied aan de N 31

De directeur merkt op dat het plangebied in het zuiden aansluit aan de N 31. Laatstgenoemd gebied maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De directeur merkt op dat de verbeelding onvoldoende inzicht biedt om te beoordelen of er in de nieuwe situatie voldoende ruimte blijft bestaan voor de instandhouding, het onderhoud en het beheer van de rijksweg N 31. Verzocht wordt om de nieuwe situatie van de N 31, waaronder de aansluiting van de Overijsselselaan op de N 31, op de plankaart (verbeelding) in te tekenen.

Onze reactie

Aan dit verzoek is voldaan. In de toelichting is de aansluiting van de N 31 op de Overijsselselaan aangegeven.

c. Afstemming Overijsselselaan/ Haak om Leeuwarden

Vanwege zowel de technische als de inhoudelijke samenhang alsook vanwege de planning van De Haak en de Overijsselselaan, verzoekt de directeur de uitkomsten van de overleggen van de gemeente Leeuwarden en Rijkswaterstaat op elkaar af te stemmen en de uitkomsten van de overleggen voor zover deze daartoe aanleiding geven, mee te nemen in het bestemmingsplan.

Onze reactie

Naar aanleiding van de ontwikkelingen met betrekking tot De Haak in relatie tot de toekomstige Overijsselselaan, zijn wij voortdurend in overleg met Rijkswaterstaat .

d. Vervoer gevaarlijke stoffen

- Naar aanleiding van het gestelde in de toelichting te weten dat voor functies grenzend aan de Overijsselseweg geen aanmerkelijke risico's in verband met het mogelijke transport van gevaarlijke stoffen wordt verwacht, merkt de directeur op dat het onduidelijk is of deze conclusie ook van toepassing is voor de toekomstige Overijsselselaan.
- De directeur merkt op dat de N 31 een weg is waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Langs de Wâldwei wordt wel de realisatie van een aantal kwetsbare objecten zoals kantoorbebouwing en een motel mogelijk gemaakt. In de toelichting wordt hieraan onvoldoende aandacht besteed.
- De directeur wijst op het op 1 januari 2010 in werking getreden 'Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Hierin is aangegeven dat voor omgevingsbesluiten, waaronder bestemmingsplannen, langs wegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet Weg, met ingang van 1 januari 2010 uitgegaan moet worden van:
 - de maximale afstanden voor het plaatsgebonden risico 10-6 uit bijlage 5 van de circulaire RNVGS; deze hoeft, aldus de directeur, niet meer berekend te worden. Voor het wegvak Fr 11 (N 31: A 32 Leeuwarden-afrit N 913 (Garijp) bedraagt dit risico 0 (i.c. er is geen 10-6 contour);
 - een berekening van het groepsrisico gebaseerd op de in bijlage 5 van de circulaire RNVGS opgenomen jaarintensiteiten: voor wegvak Fr 11 betreft dit 1.000 transporten GF 3 per jaar.

De directeur verzoekt op grond van het voorgaande alsnog het groepsrisico te laten berekenen en te verantwoorden met inachtneming van het gestelde in het 'Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

Onze reactie

Wij hebben de externe veiligheid in relatie tot dit plan alsnog specifiek laten onderzoeken door Stroop Raadgevende Ingenieurs. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Onderzoek externe veiligheid De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan te Leeuwarden" d.d. 11 oktober 2010.

Uit dit onderzoek bleek dat de grenswaarde voor het plaatsgevonden risico (10^{-6}) en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet worden overschreden.

Wel geldt op basis van § 4.3 van de Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen dat over elke overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd. Aangezien er sprake is van een nieuwe ontwikkeling, is sprake van een toename van het groepsrisico en is de verantwoordingsverplichting van toepassing, waarbij in het bijzonder de aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening van belang zijn.

Wij hebben deze verantwoording opgenomen in het bestemmingsplan.

Nationaal belang/ Bundeling

e. SER - ladder

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van ca. 65.000 m² kantoorruimte mogelijk op een nieuwe locatie buiten bestaand bebouwd gebied.

De directeur wijst erop dat in de Nota Ruimte voor verstedelijking en economische activiteiten wordt uitgegaan van het principe van bundeling. In dat kader wordt van gemeenten verwacht dat zij de 3 principes van de SER ladder hanteren, te weten:

- eerst bepalen of er regionaal behoefte is;
- kijken of en hoeveel van deze behoefte op bestaande locaties, via herstructurering en/ of intensivering, ingevuld kan worden;

- ingeval er dan alsnog blijkt dat er behoefte is aan nieuwe locaties, dan dient dit zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd te worden, vervolgens in aansluiting op bestaand bebouwd gebied en tenslotte in nieuwe bebouwingsclusters buiten bestaand bebouwd gebied.

De directeur constateert evenwel dat het plan nog onvoldoende invulling geeft aan het toepassen van de SER ladder. In de toelichting wordt, aldus de directeur, niet dan wel onvoldoende ingegaan op een aantal aspecten. De toelichting heeft aanvulling op de navolgende punten:

- de onderbouwing aan de behoefte van 65.000 m² kantoorruimte;
- de locaties waar de kantoorruimte in Leeuwarden ingevuld gaan worden en op welke wijze (i.c. hoeveel daarvan door middel van herstructurering en/ of intensivering van bestaande locaties en hoeveel door middel van realisering van nieuwe locaties);
- aangegeven dient te worden of het plan voorziet in kantoorruimte voor autonome groei of ter vervanging van bestaande kantoorruimte (als gevolg van verplaatsing of herstructurering elders);
- ingeval er sprake is van vervangingsbehoefte welke mogelijke invulling de 'oude' kantoorlocaties krijgen;
- onduidelijk is in hoeverre er rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking en de bereikbaarheid (per auto, fiets, openbaar vervoer).

Onze reactie

In de toelichting (§ 3.3.3.) is een onderbouwing opgenomen voor de in dit plan opgenomen hoeveelheid m² kantoorvloeroppervlak. De behoefte is gebaseerd op een jaarlijks gehouden monitoring van de kantorenmarkt binnen de gemeente.

Hieruit blijkt dat het totale kantoorvloeroppervlak in Leeuwarden ca. 760.000 m². bedraagt en het aanbod van kantoorruimte in Leeuwarden stabiel op ruim 60.000 m² blijft. De gemiddelde opname ligt tussen de 12.000 - 15.000 m² per jaar.

De leegstand in Leeuwarden bedraagt ca. 8 % van het kantoorvloeroppervlak, terwijl het gemiddelde in Nederland 12 % bedraagt. De leegstand in Leeuwarden betreft niet zo zeer leegstand in nieuw gebouwde kantoorpanden, maar in oudere panden in de binnenstad en in de directe omgeving hiervan. Een deel hiervan staat al 3 jaar of langer leeg. Hieruit blijkt dat een deel van de kantorenvoorraad niet alleen fysiek maar juist ook economisch verouderd.

Voor een periode van 10 jaar impliceert dit een uitbreiding van minimaal 120.000 m² voor vervanging van bestaande verouderde kantoren en uitbreiding aan kantoorruimte.

De ontwikkeling van de locatie Overijsselselaan is onderdeel van een bredere, in oktober 2009, vastgestelde beleidsaanpak met betrekking tot kantoren. Het betreft hier een geïntegreerde aanpak, waarbij rekening is gehouden met de zgn. 'SER-ladder'. Dat betekent dat niet alleen rekening is gehouden met de verschillende doelgroepen in de kantorenmarkt, zoals OV-gebondenheid, kennisgebonden activiteiten, back-office en front-office activiteiten, maar daarbij ook is gekeken naar de mogelijkheden van functiemenging en de herontwikkeling binnen de gemeente.

Naast de ontwikkeling op de nieuwe locatie Overijsselselaan resteren er ontwikkelingsmogelijkheden op drie bestaande locaties, te weten het Stationsgebied inclusief de zgn. kantorenhaak richting WTC Expo (t.b.v. OV - gebonden zakelijke en financiële dienstverlening), als tweede locatie de Tesselschadestraat inclusief het voormalige LPF- terrein en de voormalige NHL-locatie en als derde locatie de locatie Oostergoweg/ Atoglas-locatie (t.b.v. kennisgebonden ontwikkelingen, i.c. watergerelateerde bedrijvigheid en zorggebonden activiteiten). Binnen de drie hiervoor genoemde bestaande locaties is ruimte voor de realisering van nog ca. 45.000 m² kantoorvloeroppervlak. Uitgaande van een behoefte van ca. 120.000 m² voor een periode van 10 jaar, waarbij op de bestaande kantorenlocaties nog ruimte is voor de realisering van ca. 45.000 m², betekent dat elders nog behoefte is aan de mogelijkheid om ca. 75.000 m² kantoorvloeroppervlak te realiseren.

Voor wat betreft de locatie Overijsselseweg geldt dat, vanwege het belang van Leeuwarden als kantorenhoofdstad van Friesland, de ontwikkeling van kantorenlocaties langs de Overijsselselaan

van strategisch belang wordt geacht. Met name de front-office activiteiten in de zakelijke en financiële dienstverlening vereisen locaties in de buurt van een snelweg die per auto en OV goed bereikbaar zijn. Daarnaast vraagt ook de schaalvergroting in de afzetmarkt hierom. Gebleken is dat de bestaande locaties in de stad hiervoor niet geschikt zijn. Illustratief hiervoor is de ontwikkeling op de locatie nabij de Drachtsterbrug.

Om de hiervoor genoemde reden is de kantoorlocatie Overijsselselaan reeds opgenomen in onder andere het 'Ontwikkelingsplan Leeuwarden Zuid' (2001) en in de stadsvisie 'Varen onder eigen vlag' (2002). Ook is de locatie Overijsselselaan (toen nog als Werpsterhoek aangeduid) in de Trajectnota /MER RW31 Leeuwarden (2006) opgenomen als kantoorlocatie in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020.

De geplande ruimte voor de Overijsselselaan, namelijk 60.000 -65.000 m² voor tien jaar, sluit goed aan bij de opnamecijfers van de afgelopen tien jaar.

In de planopzet is nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de zich hier te vestigen kantoren. Er zal worden voorzien in een goede ontsluiting door wegen en fietspaden. Er wordt ter hoogte van de kantorenlocatie Overijsselselaan rekening gehouden met de aanleg van een treinstation. Het voorgaande zal leiden tot een ontlasting van de binnenstad. Vanwege het belang van Leeuwarden als kantorenhoofdstad van Friesland zijn wij van mening dat de ontwikkeling van kantorenlocaties langs de Overijsselselaan van groot strategisch belang is. Het voorgaande wijst uit dat de mogelijkheden op de bestaande en nog te ontwikkelen locaties in het binnenstedelijk gebied ter grootte van ca. 45.000 m² en de in dit plan opgenomen mogelijkheid voor de realisering van kantoren met een oppervlakte van ca. 65.000 m², zijnde in totaal ca. 110.000m², in relatie tot de gemiddelde jaarlijkse opname van 12.000 – 15.000 m², niet zal leiden tot een structurele verstoring van de kantorenmarkt in Leeuwarden..

Nationaal belang/ Milieukwaliteit en externe veiligheid

f. Geluid

De directeur merkt op dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen in de wijk De Zuidlanden kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit voornoemd onderzoek blijkt evenwel dat dit onderzoek uitsluitend betrekking heeft op de effecten van de Overijsselselaan op de geprojecteerde en bestaande geluidgevoelige objecten buiten het plangebied.

Binnen de geluidszone van de Overijsselselaan kunnen evenwel ook geluidsgevoelige objecten (woningen en scholen) worden gerealiseerd. Uit het onderzoek blijkt niet of ook deze kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Evenmin blijkt uit het onderzoek in hoeverre er rekening is gehouden met de toekomstige Haak om Leeuwarden. Dit betreft met name de bestemming 'Woongebied 2'. De directeur verzoekt het geluidsonderzoek ook hierop te betrekken.

Onze reactie

Voor wat betreft de bestemming 'Woongebied 2' dient opgemerkt te worden dat op basis van de voorschriften binnen deze gronden de mogelijkheid voor de realisering van geluidsgevoelige functies is uitgesloten. Het betreft hier een reststrook. Het feitelijke gebruik binnen deze bestemming beperkt zich tot een gebruik als tuin/ bijbehorend erf bij de woningen die aangrenzend binnen het plangebied Techum gerealiseerd kunnen worden.

Met betrekking tot de geluidsgevoelige functies i.c. woningen en onderwijsdoeleinden is nader onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de mogelijke geluidsbelasting vanwege de toekomstige Overijsselselaan. Uit het hierop betrekking hebbende onderzoek zoals dat is weergegeven in het rapport "Akoestisch onderzoek verkeerslawaai Overijsselselaan" van Stroop Raad gevende Ingenieurs (d.d. september 2010 – projectnr. 103587-02), blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de beoogde eerste lijnsbebouwing, waarin bebouwing ten behoeve van geluidsgevoelige functies mogelijk is, wordt overschreden.

Het gemeentelijk beleid biedt niet de mogelijkheid om bij uitleglocaties hogere waarden ex artikel 83 Wet geluidhinder te verlenen.

Om de bebouwing ten behoeve van deze functies als gevolg van dit gemeentelijk beleid niettemin mogelijk te maken zullen er voorzieningen getroffen moeten worden. Dit kan door middel van het aanbrengen van bijvoorbeeld een dove gevel tussen de Overijsselse laan en de te realiseren bebouwing ten behoeve van geluidsgevoelige functies. Het aanbrengen van een dergelijke voorziening is voorwaarde voor het kunnen realiseren van geluidsgevoelige functies. In de planregels is een bepaling opgenomen die de bouw van geluidsgevoelige bebouwing binnen de van de aanduiding Geluidzone – weg aangeduide gronden niet eerder mag worden gerealiseerd dan nadat, door het treffen van maatregelen, kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 82 van de Wet geluidhinder zoals deze geldt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

g. Externe veiligheid

Met betrekking tot het aan de Overijsselseweg gevestigde lpg station merkt de directeur op dat in de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) met betrekking tot de risicocontour van het plaatsgebonden risico (80 meter) en het invloedsgebied voor het groepsrisico (250 meter) andere afstanden zijn opgenomen dan de hiervoor genoemde. De directeur verzoekt de in de toelichting hierover opgenomen afstanden hiermee in overeenstemming te brengen.

Op basis van de in de Revi opgenomen afstanden concludeert de directeur dat, gezien de afstand van het lpg- tankstation tot het plangebied welke afstand 300 meter bedraagt, de risicocontouren van het lpg tankstation en het invloedsgebied hiervan buiten het plangebied liggen en dit dientengevolge geen gevolgen heeft voor het plangebied.

Onze reactie

De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking van de directeur aangepast, waarbij de thans voor dit lpg tankstation geldende afstanden overeenkomstig de Revi zijn opgenomen.

Zoals evenwel ook reeds op basis van de eerder gehanteerde afstanden gold, heeft de aanwezigheid van het lpg tankstation geen gevolgen voor wat mogelijk is op basis van dit plan. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie hiervoor onder 1 onder d.

Kwaliteitsopmerkingen

h. Functie Overijsselseweg

De directeur merkt op dat op blz. 5/6 van de toelichting onder 'wegenstructuur' is vermeld dat de Overijsselse laan de functie van de huidige Overijsselseweg over gaat nemen.

De directeur merkt naar aanleiding hiervan op dat de huidige Overijsselseweg naast een ontsluitingsfunctie voor Leeuwarden ook een functie vervult in het hoofdwegennet. Zodra De Haak evenwel gerealiseerd is zal deze functie niet meer gelden voor de Overijsselse laan.

Onze reactie

De toelichting is hierop aangepast.

i. Belangen bereikbaarheid Leeuwarden

Naar aanleiding van het vermelde op pagina 12 van de toelichting onder 'verkeer' merkt de directeur op dat niet alleen de provincie streeft naar een verdere verbetering van de bereikbaarheid van Leeuwarden, maar ook het Rijk hiernaar streeft. Om voornoemde reden is De Haak aangewezen als MIRT project.

Onze reactie

De toelichting is naar aanleiding hiervan aangepast.

II. Provinsje Fryslân

a. Algemeen

De provinsje Fryslân (hierna: de provinsje) geeft aan eerder reeds ingestemd te hebben met de ontwikkelingen in De Zuidlanden. Echter vanwege de globaliteit van de in dit plan opgenomen bestemmingen behoeven deze een nadere uitwerking.

Onze reactie

Wij hebben kennis genomen van deze instemmende reactie van de provinsje.

b. Kantoren (cat. 2)

De provinsje merkt op dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om in totaal 60.000 tot 65.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlak mogelijk te maken, hetgeen een gemiddelde hoeveelheid van 6.500 m²/ jaar inhoudt. In de toelichting wordt verwezen naar de Kantorennota. Deze laat, aldus de provinsje, uitsluitend kengetallen van de afgelopen jaren zien. Hierin wordt niet ingegaan op de manier waarop de toevoeging van kantoren in dit plan zich verhoudt tot het totale aantal m² kantooroppervlak dat in de komende jaren in Leeuwarden op de markt komt dan wel kan komen en/ of past binnen het kantorenprogramma van de gemeente.

De provinsje merkt daarbij op dat het gebied in verschillende segmenten (Kantoren 1 respectievelijk 2 en 3) is ingedeeld met mogelijkheden voor respectievelijk kleine, middelgrote en grote kantoren. Een fasering voor de uitgifte van de kavels ontbreekt evenwel.

Op basis van voorgaande opmerkingen is de provinsje van mening dat er ambtelijk overleg noodzakelijk is om afspraken te maken over de fasering en de omvang van de kavels. De provinsje is van mening dat het plan niet eerder verder in de procedure gebracht dient te worden dan na het moment waarop hierover afspraken zijn gemaakt met de provinsje.

Onze reactie

Bovenstaande opmerking geeft aanleiding tot de navolgende reactie.

Vooreerst merken wij op dat in het Streekplan Friesland 2006 met betrekking tot de toelaatbaarheid van kantoren het navolgende is bepaald: "Voor Leeuwarden zijn er geen beperkingen en bepaalt de markt het aanbod. Aanvullend hierop hebben de overige stedelijke centra mogelijkheden voor kleine en middelgrote kantoorvestigingen, waarbij de omvang van kantoorlocaties wordt afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van Leeuwarden. In dit verband bieden wij Leeuwarden alle ontwikkelingsruimte, gelet op haar positie en haar profiel als kantorenstad."

Het is onduidelijk hoe het bepaalde in het Streekplan zich verhoudt tot de opmerking van de provinsje met betrekking tot het vooraf maken van afspraken over de hoeveelheid uit te geven kantoorvloeroppervlak en de fasering van de uit te geven gronden.

Overigens merken wij op dat wij recentelijk onderzoek hebben verricht naar de soort (kleine, middelgrote en grote kantoren) alsmede naar de hiervoor benodigde hoeveelheid kantoorvloeroppervlak. Voor onze reactie verwijzen wij naar onze reactie hiervoor onder I, sub e (SER ladder).

c. Detailhandel (cat. 2)

De provinsje merkt op dat binnen de bestemming "Gemengd 1" de gronden tevens zijn bestemd voor detailhandel met een maximumvloeroppervlak van 1500 m² en na ontheffing tot maximaal 3500 m². De provinsje merkt op dat uit de toelichting blijkt dat er ruimte is voor een tijdelijke supermarkt en dat deze, afhankelijk van verdere ontwikkelingen, omgevormd kan worden tot een wijkwinkelcentrum. De provinsje geeft aan in principe niet tegen een dergelijke invulling van deze locatie te zijn, maar niet elke vorm van detailhandel op deze locatie wenselijk is. De regels sluiten evenwel geen enkele vorm uit, waardoor zich ter plekke ook pdv/ gdv kan vestigen.

De provinsje merkt naar aanleiding hiervan op dat de gemeente ter plekke geen pdv wenst en dat de provinsje ter plaatse geen gdv bijvoorbeeld in de vorm van een hypermarché wil. Om voornoemde reden verzoekt de provinsje de regels zodanig aan te passen dat zich hier alleen een wijksuper en kleine winkeltjes kunnen vestigen.

Onze reactie

In het Streekplan Fryslân is onder 2.3.3. 'Vestigingsmogelijkheden naar typen kernen onder "Grootschalige voorzieningen"' aangegeven dat deze voorzieningen met grote bezoekersstromen en bovenregionale oriëntatie thuis horen in de stedelijke centra, primair in Leeuwarden.

Aansluitend zijn bij een specifiek thema, zoals (water)sport, cultuurhistorie en/of (zee)haven (boven)provinciale voorzieningen bij de andere stedelijke centra mogelijk.

Leeuwarden heeft als provinciehoofdstad de benodigde massa voor (boven)provinciale voorzieningen en heeft tal van voorzieningen op het terrein van onderwijs, cultuur, zorg en zakelijke dienstverlening.

Onduidelijk is dan ook waarop de provinsje het standpunt baseert dat zij ter plekke thans geen gdv in de vorm van een hypermarché wenst.

Overigens merken wij op dat, zoals ook de provinsje terecht opmerkt, er in beginsel slechts een oppervlakte van maximaal 1500 m² mag worden aangewend voor detailhandel. Uitsluitend door middel van ontheffing kan de totale gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel worden vergroot tot maximaal 3.500 m². Deze gezamenlijke maatvoering, ook ingeval er sprake zou zijn van één winkel, is nog aanmerkelijk geringer dan in zijn algemeenheid geldt voor de bedrijfsvloeroppervlakte bij een hypermarché die varieert tussen de 10.000 en 20.000 m². Overigens merken wij op dat een dergelijke ontheffing uitsluitend kan worden verleend indien deze past binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente Leeuwarden.

Om voornoemde reden zijn wij niet tegemoet gekomen aan deze opmerking van de provinsje en hebben de hierop betrekking hebbende regels niet aangepast.

Landschappelijke inpassing (cat 2)

De provinsje merkt op dat noch een landschappelijk inpassingsplan noch een stedenbouwkundig - en/ of beeldkwaliteitsplan onderdeel vormen van het onderhavige bestemmingsplan. De provinsje geeft aan dat de genoemde plannen voor de inrichting van een gebied van deze omvang niet mogen ontbreken.

Onze reactie

Voor het plangebied van de Overijsselse laan is een landschapsplan gemaakt (Maris landschapsontwerp & techniek te Zeewolde). Dit plan geldt als toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van de op basis van dit plan toegestane bouwwerken en de inrichting van de van dit plan deeluitmakende gronden, niet zijnde de wegen.

Op basis van het onderhavige plan zijn welstandsrichtlijnen opgesteld die gelden als toetsingskader voor de toegestane bebouwing.

Juridische toets (cat 4)

De in de toelichting genoemde aanduiding 'geluidzone-weg' dient nog op de verbeelding aangebracht te worden.

Onze reactie

De verbeelding is hierop aangepast.

III. Brandweer Fryslân

a. Risicovolle inrichtingen

De brandweer Fryslân (hierna: de brandweer) merkt met betrekking het lpg tankstation aan de Overijsselseweg op dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied en de plaats gebonden risicocontour 10- 6 hiervan ligt.

De brandweer merkt hierbij op dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 in dit geval 45 meter bedraagt in plaats van 80 meter zoals in de toelichting gesteld. Het invloedsgebied rond het

vulpunt, het reservoir enz. bedraagt geen 250 meter zoals vermeld in de toelichting, doch 150 meter.

Onze reactie

Wij hebben de toelichting hierop aangepast.

b. Transport gevaarlijke stoffen

Met betrekking tot de Overijsselseweg en de N 31 vindt, aldus de brandweer, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Naar aanleiding hiervan merkt de brandweer het navolgende op.

- a. Er is geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 buiten de weg berekend, dit terwijl het plangebied binnen de invloedssfeer van beide bovengenoemde wegen ligt.
- b. Het bestemmingsplan voorziet in een grote toename van het aantal personen binnen een afstand van 200 meter van deze wegen.
- c. De in dit plan opgenomen ontwikkelingsruimte heeft in ieder geval een verhoging van het groepsrisico tot gevolg. De hoogte van het groepsrisico is voor dit plan niet bekend.
- d. Evenmin is er een verantwoording gedaan van het groepsrisico, hetgeen zowel op basis van het geldende alsook toekomstige beleid verplicht is, vanwege het feit dat er op basis van dit plan sprake is van een behoorlijke toename van het aantal personen.
- e. Ook ontbreekt het in het kader van de MER verrichte externe veiligheidsonderzoek. De verantwoording van het groepsrisico is evenwel op basis van dit MER verplicht. De brandweer merkt daarbij op dat het realiseren van niet- zelfredzame functies en verminderd zelfredzame functies mogelijk is binnen de bestemming 'Gemengd 2', door bebouwing
- f. Daarnaast merkt de brandweer op dat het op basis van dit plan niet bekend is of de plangebieden, grenzend aan de Overijsselseweg, op meerder manieren worden ontsloten.
- g. Ook zijn de zelfredzaamheden op basis van dit plan onvoldoende te beoordelen. De brandweer merkt hierbij op dat de normtijd (brandweezorgnorm) niet voor alle functies wordt gehaald, wat ertoe leidt dat zelfredzaamheid daarom belangrijk is bij een mogelijk incident met gevaarlijke stoffen.

De brandweer adviseert het bestemmingsplan hierop als volgt aan te passen:

- het uitvoeren van een groepsrisicoberekening uitgaande van de ruimte die het bestemmingsplan biedt;
- het groepsrisico te verantwoorden waarbij de aanbevelingen op het gebied van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kunnen worden ingezet om de verhoging van het groepsrisico te verantwoorden;
- bebouwing/ functies met een lage zelfredzaamheid uit te sluiten binnen een zone van 200 meter vanuit de weg; tevens te regelen dat functies met een lage zelfredzaamheid en functies waar veel mensen verblijven zover mogelijk van de risicobron af te sluiten;
- vluchtwegen in het plangebied alsmede vluchtdeuren in de gebouwen van de bron te situeren;
- de langs de Overijsselselaan te realiseren plangebieden onafhankelijk vanaf twee of meerdere zijden bereikbaar te maken voor hulpverleningsdiensten en deze wegen zover mogelijk van elkaar af te situeren;
- zorgen voor voldoende breedte van de (vlucht)wegen alsmede voldoende ruimte om de bebouwing voor o.a. opstel mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten;
- in overleg met de lokale brandweer zorgen voor voldoende bluswatermogelijkheden binnen redelijke afstand van de grotere objecten;
- de route gevaarlijke stoffen over de Overijsselseweg, na de realisering van De Haak om Leeuwarden, door middel van een daartoe te nemen besluit, te laten vervallen.

Onze reactie

Voor onze antwoord hierop verwijzen wij naar onze reactie onder 1 d en 1 g.

c. Restrisico

De brandweer geeft aan dat, ondanks de maatregelen ter verhoging van de veiligheid risico's nooit voor 100 % weggenomen kunnen worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal er een restrisico blijven bestaan. Het bestuur van de gemeente dient verantwoording te nemen voor dit restrisico.

De gemeente maakt deze afweging, aldus de brandweer, voor het restrisico door middel van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bij dit bestemmingsplan en dit brandweeradvis.

De essentie hierbij is dat een bevoegd gezag zich uitspreekt over de aanvaardbaarheid. Het bevoegd gezag moet in de afweging naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals de zelfredzaamheid (ruimtelijke ordening) en de bestrijdbaarheid (hulpverlening).

Het is, aldus de brandweer, aan het bevoegd gezag om op basis van de verantwoordingsplicht en het brandweeradvis om een integrale afweging te maken tussen de ruimtelijke, economische en sociale aspecten ten opzichte van beperkingen en mogelijkheden vanuit de externe veiligheid.

Onze reactie

Wij hebben de externe veiligheid in relatie tot dit plan alsnog specifiek laten onderzoeken door Stroop Raadgevende Ingenieurs. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Onderzoek externe veiligheid De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan te Leeuwarden" d.d. 11 oktober 2010. Wij hebben op basis van dit onderzoek het berekende groepsrisico op de voorgeschreven wijze in het bestemmingsplan verantwoord, waarbij wij de door de brandweer gegeven opmerkingen en adviezen als leidraad hebben gebruikt.

Dit heeft er onder meer toe geleid dat wij:

- functies met een lage zelfredzaamheid zoveel mogelijk voorkomen binnen een zone van 100 meter vanuit de weg. Deze afstand wijkt af van de door brandweer genoemde zone van 200 meter.. De motivering hiervoor is de navolgende. De afstand van 200 meter is gebaseerd op de effectafstand voor LPG van 250 meter. Bij een catastrofaal ongeval (BLEVE) treedt 99% overlijden op tot ca. 250 meter afstand vanaf de bron, indien er geen maatregelen zijn genomen. In het kader van de geluidwering vanwege het wegverkeer er met betrekking tot de geluidgevoelige bebouwing is de noodzaak aanwezig voor het realiseren van een dove gevel. Dat houdt in dat er tussen de ongevalbron en de potentiële slachtoffers (personen in, voor, naast of achter de gebouwen) in de meeste gevallen een sterke barrière aanwezig is die de drukgolf voor een groot deel weg houdt bij de mensen. Ook de warmtestralingseffecten kunnen voor het overgrote deel door deze gevels worden tegengehouden, zelfs wanneer zij na een explosie schade hebben opgelopen. Dat betekent naar onze mening dat door deze maatregelen het verantwoord is om een afstand van 100 meter aan te houden waarin niet- of minder zelfredzame personen aanwezig kunnen zijn;
- vluchtwegen in het plangebied alsmede vluchtdeuren in de gebouwen van de bron te situeren; de plangebieden aan weerszijden van de Overijsselselaan onafhankelijk van elkaar van meerdere zijden bereikbaar maken voor hulpverleningsdiensten;
- zorgen dat er voldoende ruimte is voor hulpverleningsdiensten om de aanwezige bebouwing, met als doel hun taken adequaat uit te kunnen voeren;
- in overleg met de brandweer zorgen voor voldoende bluswatermogelijkheden binnen het plangebied.

Verder overwegen wij mogelijkheden om de omvang van het transport van gevaarlijke stoffen via de Overijsselselaan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de route gevaarlijke stoffen over de Overijsselseweg, na de realisering van De Haak om Leeuwarden, door middel van een daartoe te nemen besluit, te laten vervallen en slechts beperkt transport van gevaarlijke stoffen in incidentele gevallen onder strikte voorwaarden toe te laten.

IV. Prorail

a. Afstand t.o.v. naastgelegen spoorlijn

Prorail merkt op dat het plan op voldoende afstand is gesitueerd ten opzichte van de spoorlijn Leeuwarden - Meppel en om die reden geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Onze reactie

Wij hebben kennis genomen van deze reactie.