

# Bestemmingsplan Leeuwesteyn

Concept Nota van overleg



**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Augustus 2016



## INHOUD

Inleiding .....	4
Reactie 1 (Veiligheidsregio Utrecht ) .....	5
Reactie 2 (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden) .....	6
Reactie 3 (Rijkswaterstaat) .....	7
Reactie 4 (Provincie Utrecht) .....	10

## Inleiding

Over het bestemmingsplan Leeuwesteijn is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg gepleegd met de volgende betrokken bestuursorganen:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- VRU Veiligheidsregio Utrecht
- Waternet
- Rijkswaterstaat
- NV Stedin Netten Utrecht
- N.V. Nederlandse Gasunie
- ProRail
- Wijkraad Leidsche Rijn

Van onderstaande organen is een reactie ontvangen:

	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>
1	Veiligheidsregio Utrecht	Archimedeslaan 6	Utrecht
2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Poldermolen 2	Houten
3	Rijkswaterstaat	Griffioenlaan 2	Utrecht
4	Provincie Utrecht	Archimedeslaan 6	Utrecht

### Indeling van deze nota

Hieronder wordt ingegaan op de reacties van de betrokken bestuursorganen. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen aanleiding geven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Reactie 1 (Veiligheidsregio Utrecht )**

Besteed nadrukkelijk aandacht aan de maatregelen welke nu niet kunnen worden geborgd in het bestemmingsplan, in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht bij de nadere uitwerking van de bebouwing.

*Reactie:*

*Bij de uitwerking van de bebouwing nabij de tunnelmond van de Rijksnelweg A2 wordt aandacht besteed aan de benodigde maatregelen in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht.*

## Reactie 2 (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)

Tijdens de planvorming van het SP Leeuwesteyn is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap De Stichtse Waterlanden (verder: HDSR) over de waterberging in Leeuwesteyn. Tijdens het vooroverleg is het plan met het waterschap afgestemd. Op 13 juli jl. heeft het waterschap per e-mail een reactie gegeven op de concept waterparagraaf. De opmerkingen zijn verwerkt in de definitieve waterparagraaf. Het HDSR heeft nog een aantal opmerkingen ten aanzien van de verbeelding en planregels.

### 1. Opnemen Zone Waterstaatswerk Amsterdam-Rijnkanaal op verbeelding

Ter plaatse van de westelijke oever van het ARK bevindt zich een 'niet-direct kerende primaire waterkering', een zogenaamde C-kering. Op het tracé van deze niet-direct kerende primaire waterkering is de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' van toepassing. De provincie is echter voornemens om de bestaande C-kering te herwaarderen. In de waterparagraaf is opgenomen dat: "Vooruitlopend op dit besluit adviseert HDSR voorde dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' een smallere waterstaatswerkzone op te nemen." Deze conclusie is onjuist. Rijkswaterstaat is namelijk bevoegd gezag voor deze niet-direct kerende primaire waterkering. Wij vragen u om de benodigde breedte van de Waterstaatswerkzone af te stemmen met Rijkswaterstaat.

#### *Reactie:*

*We nemen contact op met RWS om de benodigde breedte van de toekomstige waterstaatswerkzone af te stemmen.*

### 2. Opnemen Zone Waterstaatswerk Leidsche Rijn op verbeelding

Ten zuiden van het plangebied ontbreekt de regionale waterkering langs de Leidsche Rijn. Wij vragen u om de Zone Waterstaatswerk te bestemmen als "Waterstaat - Waterkering" op de verbeelding (zie overzichtskaart bijlage 1).

#### *Reactie:*

*Naar aanleiding van deze reactie is de betreffende bestemming opgenomen op de verbeelding.*

### 3. Opnemen water compensatie voorwaarde in planregels

Om de toename van 10,1 ha aan verhard oppervlak te compenseren, is er in het plan minimaal 4548 m<sup>3</sup> (45 mm x 10,1 ha) waterberging nodig. Wij vragen u om in de planregels de verplichting op te nemen om de benodigde 4548 waterberging te realiseren. Op deze manier maakt het bestemmingsplan het mogelijk om de voorzieningen voor een goede waterhuishouding te realiseren.

#### *Reactie:*

*Naar aanleiding van deze reactie is het aantal kubieke meters aan waterberging opgenomen in de regels.*

### 4. Uitwerken notitie bergingsopgave en uitgifteovereenkomst

HDSR adviseert om voor projectontwikkelaars richtlijnen te ontwikkelen voor de benodigde waterberging op eigen terrein, zodat uniforme, duurzame infiltratiesystemen worden gerealiseerd. Ook zien zij graag dat het beheer en onderhoud van de gerealiseerde infiltratievoorzieningen middels een kettingsbeding wordt vastgelegd in de koopovereenkomsten.

#### *Reactie:*

*Naar aanleiding van deze reactie worden, in overleg met het HDSR, de richtlijnen voor waterberging op eigen terrein aangescherpt. Ook wordt de verplichting voor beheer en onderhoud in de koopovereenkomsten opgenomen.*

## Reactie 3 (Rijkswaterstaat)

De reactie van Rijkswaterstaat heeft deels betrekking op de zone rond de A2 en deels op de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

### 1. Reacties met betrekking tot de Rijksweg A2

- a. Het bestemmingsvlak Gemengd-1 snijdt over enkele honderden meters de A2 Leidsche Rijntunnel aan. In de regels ontbreekt de bestemming onder maaiveld daarvoor. Bovendien moet aandacht worden besteed aan de vraag of dit, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van externe veiligheid, consequenties heeft voor bovenliggende bestemmingen.

*Reactie:*

*Met betrekking tot de ondergrondse bestemming van de Rijksweg A2 wordt in de bestemming Gemengd-1 een regeling opgenomen.*

- b. In deelgebied De Wiel (naast de zuidelijke tunnelmond) lopen leidingen vanwege de tunnel (o.a. de bluswatersuppletieleiding). Het inlaatpunt hiervoor ligt naast het Mobilion, bij de Leidsche Rijn i.c. gemaal De Aanvoerder. Dit inlaatpunt moet ten allen tijde bereikbaar zijn voor de brandweer. Bij de verkaveling en de bouw gelieve hiermee rekening te houden.

*Reactie:*

*Vanuit het Bestemmingsplan Leeuwesteyn worden geen veranderingen voorzien op de openbare ruimte rond het betreffende inlaatpunt. Het inlaatpunt blijft bereikbaar voor de brandweer.*

- c. Volgens de PRS/PRV is een mobiliteitscan vereist voor deze ontwikkeling en afhankelijk van het resultaat daarvan een mobiliteitstoets voor deze ontwikkeling. Rijkswaterstaat vraagt of er op basis van uitgangspunten t.a.v. modal split, berekening van de verkeersgeneratie, kruispuntbelastingen e.d. negatieve gevolgen voor het verkeersnetwerk te verwachten zijn tot aansluitingen op de snelweg aan toe.

*Reactie:*

*Met het ontwerp van de Stadsbaan én de aansluitingen op de A2 is rekening gehouden met de ontwikkelingen in Heel Leidsche Rijn inclusief Leeuwesteyn. De vraag om een mobiliteitscan is in principe van belang als er in een bestaand gebied programma toe gevoegd gaat worden op een bestaande infrastructuur. In Leidsche Rijn wordt het gebied ontwikkeld inclusief de bijbehorende infrastructuur. Overigens is bij de planvorming wel onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie en de kruispuntbelasting e.d. van Leeuwesteyn. Het betreffende onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.*

- d. In de bestemming Gemengd-2 mogen volgens de Regels maximaal 70 woningen gerealiseerd worden. Onduidelijk is wat in dat verband de betekenis is van het vierkantje met maximaal 35 wooneenheden dat op de Verbeelding nabij de A2-tunnelmond is gesitueerd. Bovendien is gelet op de globale opzet van het plan onduidelijk of, hoe en waar deze dan landen. RWS is vanuit het oogpunt van milieuhinder en gezondheidsbescherming niet gelukkig met woningen op deze plek. Uit een momenteel nog intern GPP-nalevingsverslag over 2015 is hier sprake van een dreigende overschrijding. Nader onderzoek naar mogelijke/doelmatige maatregelen moet nog plaatsvinden, maar een procedure ter verhoging van de GPP's is niet uitgesloten. Hierdoor kunnen de in GD2 geplande woningen/wooneenheden mogelijk een nog hogere geluidbelasting krijgen dan nu al uit akoestisch onderzoek bekend is en wat sowieso al tot dove gevels aanleiding moet leiden.

*Reactie:*

*Voor de Rijksweg A2, ter hoogte van het plangebied, bestaat volgens het Basisnet geen PR 10-6 contour. Wel bestaat er volgens de uitgangspunten van het Basisnet een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Binnen dit PAG wordt in de zuidelijke punt van het plangebied bebouwing mogelijk gemaakt.*

*De redenen hiervoor zijn:*

- *Afscherpende werking naar achterliggende woningen. Door de afscherpende geluid-reducerende werking van bebouwing langs de A2 zal meer rust in de achterliggende woonwijk ontstaan.*
- *Financieel economische redenen*

*Met het benoemen van de redenen wordt voldaan aan een voorwaarde uit het Besluit externe veiligheid transportroutes. Op het moment dat bebouwing binnen die zone wordt gerealiseerd zal rekening gehouden moeten worden met speciale voorschriften uit de Regeling Bouwbesluit 2012.*

*Het groepsrisico neemt toe door de realisatie van het bestemmingsplan, maar blijft net onder de oriëntatiewaarde. Bij het inrichten van het plangebied is als uitgangspunt gehanteerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Dit heeft geleid tot beperkingen in bebouwingmogelijkheden op korte afstand van de A2. Vanwege de korte afstand tot de A2 is in het vooroverleg veel aandacht besteed aan maatregelen die leiden tot een extra bescherming van de 'bewoners' van het plangebied (met name het bouwveld 16, De Wiel) en goede mogelijkheden om te kunnen vluchten. De meeste maatregelen zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen niet worden geborgd in het bestemmingsplan. Bij de nadere uitwerkingen van de bebouwing, in een latere fase, moet hier alsnog nadrukkelijk aandacht aan besteed worden, in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht.*

*De hoogte van het groepsrisico is het resultaat van een langdurig afwegingsproces tot het optimaliseren van de externe veiligheid rond het totale Nederlandse wegennet, hetgeen heeft geleid tot het Basisnet. Bij dit proces waren gemeente, wegbeheerder en ministerie betrokken en is een optimum gezocht voor groeimogelijkheden van het vervoer en het behoud van ontwikkelmogelijkheden voor de gemeente. Een belangrijk uitgangspunt hierbij was om zo veel mogelijk te voorkomen dat de oriëntatiewaarde werd overschreden. Gelet op het voorgaande wordt het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.*

- e. In bijlage 4 wordt een luchtkwaliteitsonderzoek beschreven dat niet in de Toelichting (paragraaf 5.7) wordt genoemd. In de conclusie staat namelijk nog dat luchtberekeningen worden uitgevoerd. Het lijkt erop dat deze paragraaf niet is aangepast nadat het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd.

*Reactie:*

*De betreffende paragraaf wordt geactualiseerd op basis van de resultaten van het definitieve luchtkwaliteitsonderzoek.*

- f. Het dienstgebouw bij de zuidelijke tunnelmond bevindt zich weliswaar buiten het plangebied, maar heeft daar mogelijk wel visuele relaties mee voor weg- en gebiedsgebruikers. Aan de vormgeving van dit, maar ook het noordelijke dienstgebouw is vanuit ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde veel aandacht besteed. Ik verzoek u dit te respecteren bij het inpassen van nieuwe ontwikkelingen.

*Reactie*

*De ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het dienstgebouw als beëindiging van het Willem Alexanderpark wordt onderschreven en zal niet worden aangetast door de stedenbouwkundige structuur van Leeuwesteijn.*

## **2. Opmerkingen die een relatie hebben met het Amsetdam-Rijnkanaal**

- a. Ik verzoek u voor de kern- en beschermingszones van de primaire waterkering Categorie C aan de westzijde van en in het Amsterdam-Rijnkanaal (zie bijlage) de dubbelbestemming waterstaat-waterkeren op te nemen. Binnen deze zone geldt vergunningplicht in het kader van de Waterwet, hetgeen in de Toelichting zou kunnen worden benoemd. Binnen de kernzone zijn geen bouwwerken toegestaan en in de beschermingszone slechts onder strenge, tijdens de procedure nader af te wegen, voorwaarden.



*Reactie:*

*De betreffende dubbelbestemming wordt opgenomen in het plan inclusief een regeling omtrent de bouwmogelijkheden en de daarbij geldende randvoorwaarden. In de toelichting van het plan wordt tevens de noodzaak van een vergunning in het kader van de Waterwet beschreven.*

- b. In het kader van klimaatrobustheid en ruimtelijke adaptatie verzoekt RWS inzicht te verschaffen in de maatregelen die worden genomen om zo veel mogelijk water in het gebied vast te houden om zo min mogelijk water te hoeven afvoeren naar het ARK. Om die reden ondersteunt RWS de vraag van HDSR om voldoende waterberging te realiseren ter compensatie van extra verhard oppervlak alsmede de oproep om te komen richtlijnen voor projectontwikkelaars.

*Reactie:*

*Er zal voldoende waterberging in het plan worden gerealiseerd. Daarnaast worden afspraken gemaakt met de projectontwikkelaars over de waterberging op eigen terrein. Met betrekking tot deze opmerking wordt verwezen naar de reactie op de overlegreactie van het HDSR.*

- c. De ontwikkelingen zoals in het bestemmingsplan geschetst hebben invloed op het beeld van de kanaaloevers vanaf beide oevers en vanaf het ARK zelf. Hoewel RWS een goede indruk heeft van de aandacht die aan beeldkwaliteit is besteed verzoek ik u ook bij de verdere planuitwerking rekening te houden met de kernkwaliteiten van het ARK zoals die zijn benoemd in het RWS-rapport "Amsterdam-Rijnkanaal en Lekkanaal, Kijk op de ruimtelijke kwaliteit van kanalen" uit juni 2016.

*Reactie*

*Ook wij hechten groot belang aan de ruimtelijke kwaliteit van de kanaalzone. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het ARK zoals die zijn benoemd in het RWS-rapport "Amsterdam-Rijnkanaal en Lekkanaal, Kijk op de ruimtelijke kwaliteit van kanalen" uit juni 2016.*

### **3. Niet netwerk gebonden opmerkingen**

M.b.t. natuur is een Quick Scan Flora en Fauna gedaan (bijlage 6) en wordt verwezen naar andere onderzoeken. Deze onderzoeken zijn echter niet opgenomen en daarom is het lastig te controleren of aan e.e.a. voldaan zal worden.

*Reactie*

*De betreffende onderzoeken waarna verwezen wordt, zullen worden opgenomen. Waar nodig zullen verwijzingen naar onderzoeken worden verduidelijkt.*

## **Reactie 4 (Provincie Utrecht)**

De provincie heeft aangegeven geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013–2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.