

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Bureau NegenTien
Kenmerk	4042421
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	9 maart 2017
Jaargang en nummer	2017 11

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwesteyn

besluit

- 1 De zienswijzen van Drinkwater Assetmanagement en Rijkswaterstaat in het bestemmingsplan te verwerken door wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.dgn vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 9 maart 2017

De griffier

mr. M. van Hall



De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen



voorstel aan de raad

Opgesteld door	Bureau NegenTien
Kenmerk	4042421
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	9 maart 2017
Jaargang en nummer	2017 11
Geheim	Nee

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwesteyn

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De zienswijzen van Drinkwater Assetmanagement en Rijkswaterstaat in het bestemmingsplan te verwerken door wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.dgn vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Toezeggingen wethouder:

Wethouder Geldof zegt toe met een brief, dan wel een 'strekt ter vervanging' te komen met betrekking tot de tekst van het raadsvoorstel. Ook wordt nadere informatie gestuurd over collectief particulier opdrachtgeverschap dan wel de kavelgrootte bij aanbestedingen.

Terug in de Raad:

Fractie PvdA overweegt een amendement/motie ivm meegroei van percentage sociale huurwoningen bij toename van aantal woningen. Fractie CU vraagt om aanpassing van zin over fiets/autoverkeer in het voorstel. D66 vraagt om uitgiftemogelijkheid voor kleinere kavels.

Status: B

Bijlages

Voorstel: Voorstel_7807

Bijlage: STREKT TER VERVANGING Bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn

Bijlage: Bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn (februari 2017)

Bijlage: NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01-Kader_01-000

Bijlage: Vaststellingsrapport BP Leeuwesteyn

Bijlage: Link naar RoPubliceer bestemmingsplan (februari 2017)

Bijlage: Memo Bestemmingsplan Leeuwesteyn

Eerdere besluitvorming

Op 14 april 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan Leeuwesteyn, wordt het plan zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Context

Op 16 april 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn. Om de ontwikkelingen in Leeuwesteyn mogelijk te maken is een bestemmingsplan noodzakelijk. Het Stedenbouwkundig Plan vormt de basis voor deze juridische-planologische uitwerking. Het bestemmingsplan is globaal van opzet, zodat ruimte blijft voor flexibiliteit en verdichting van het programma.

Leeuwesteyn; duurzaam, stedelijk en groen

Leeuwesteyn ligt aan het Amsterdam-Rijnkanaal in Leidsche Rijn. Leeuwesteyn wordt een duurzame, groene en stedelijke woonbuurt waar energie opwekken eerder norm is dan uitzondering, water op eigen terrein wordt opgevangen en energieneutraal wonen (EPC 0) en circulair bouwen wordt gestimuleerd. Kenmerkend aan het gebied is het hoogteverschil van 8 meter dat vanaf het Willem-Alexanderpark op de landtunnel van de A2 afloopt naar het kanaal. Leeuwesteyn is goed bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer via het nabijgelegen station Leidsche Rijn Centrum (LRC).

Voor wandelaars en fietsers ligt een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsverbindingen dat Leeuwesteyn verbindt met de voorzieningen in LRC en de groengebieden in en rondom de stad. De Dafne Schippersbrug zorgt voor een goede fietsverbinding van en naar de binnenstad.

De eerste 35 meter vanaf het kanaal wordt niet bebouwd, maar ingericht als Oeverpark met verblijfs- en ontmoetingsruimte. Tussen de bouwvelden liggen groene wiggen die het groen het gebied in trekken. In het Oeverpark en rondom het huidige Informatiecentrum Leidsche Rijn worden minimaal 250 bestaande bomen behouden. De groengebieden zijn groen bestemd in het bestemmingsplan.

Programma

Leeuwesteyn is een woongebied met een flexibel programma met een bandbreedte van 950 tot 1.100 woningen. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan 1.100 woningen met mogelijkheid tot verdichten naar 1200 woningen mochten omstandigheden hierom vragen en het past binnen de bebouwingskaders.

Het exact aantal woningen, het aandeel gestapelde woningen en sociale woningbouw dat wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de marktsituatie. Bij 950 woningen wordt 30% van het programma als sociale woningbouw (huur en koop) ontwikkeld.

Naast woningbouw is ruimte voor een onderwijscluster, bedrijvigheid, horeca en, op verzoek van de gemeenteraad, 400 m2 detailhandel. Vanuit de gedachte van zoveel mogelijk flexibiliteit, zijn deze m2 detailhandel in het gehele gebied toegestaan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwesteyn is op 5 september 2016 vrijgegeven voor ter inzage legging. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met ingang van vrijdag 7 oktober 2016 gedurende zes weken, tot en met donderdag 17 november 2016, ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn twee zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. Drinkwater Assetmanagement
2. Rijkswaterstaat

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd. De zienswijzen zijn in bijgevoegde vaststellingsrapport samengevat en van gemotiveerd commentaar voorzien.

Beslispunt

- 1 De zienswijzen van Drinkwater Assetmanagement en Rijkswaterstaat in het bestemmingsplan te verwerken door wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 1.1 De zienswijze van Rijkswaterstaat wijst op de noodzaak van bescherming van de tunnel.
Deze indiener wijst op onduidelijkheden in de bebouwingsmogelijkheden op de A2 landtunnel en de suppletieleiding. Dit is verduidelijkt in het bestemmingsplan.
- 1.2 De zienswijze van Drinkwater Assetmanagement wijst op de noodzaak van bescherming van een belangrijke leiding.
Deze indiener wijst op de noodzaak om de WRK hoofdwaterleiding op de verbeelding aan te geven, om deze te beschermen tegen bouwwerkzaamheden en ter voorkoming van verstoring en verslechterde bereikbaarheid. Dit is aangepast in het bestemmingsplan door de leiding te bestemmen en op te nemen in de verbeelding.

Beslispunt

- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 Met de ambtelijke wijzigingen wordt het bestemmingsplan verduidelijkt.
De ambtelijke wijzigingen betreffen het toevoegen van de definitieve watertoets en het definitieve besluit Hogere Waarden. Het betreft ook een aanpassing van artikel 9 en 18 van de regels.

In het vaststellingsrapport (hoofdstuk 2.3 wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen) wordt uitgebreid op de wijzigingen ingegaan.

Beslispunt

- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

- 3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.
De gemeente is van vrijwel het gehele plangebied de grondeigenaar. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd, namelijk via de uitgifte van bouwrijpe kavels. Er zijn drie percelen in eigendom bij particulieren, maar op die percelen worden (nog) geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Op die percelen kunnen dus ook geen kosten worden verhaald. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Voor zover nodig zijn deze eisen vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst.

Beslispunt

- 4 Het bestemmingsplan Leeuwesteijn, Leidsche Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.dgn vast te stellen;

Argumenten

- 4.1 Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om het gebied bouwrijp te maken, omgevingsvergunningen te verlenen en met de bouw voor het nieuwe woongebied aan te vangen.

De gemeenteraad heeft het Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn op 16 april 2016 vastgesteld. De randvoorwaarden uit dit Stedenbouwkundig Plan zijn verwerkt in het bestemmingsplan, waarbij ruimte is gelaten voor verdere uitwerking.

4.2 De eerste 35 meter vanaf het kanaal wordt niet bebouwd, maar ingericht als Oeverpark met verblijfs- en ontmoetingsruimte.

Tussen de bouwvelden liggen groene wiggen die het groen het gebied in trekken en de omliggende parken met elkaar verbinden. In het zuidelijke deel ligt het stadsbos Leeuwesteyn. Het Oeverpark en Stadsbos liggen grotendeels op het niveau van het huidige maaiveld met behoud van minimaal 250 bestaande bomen.

4.3 Er is in het plan rekening gehouden met het gemeentelijk beleid omtrent duurzaamheid & gezonde verstedelijking

Het plangebied heeft vanwege de nabijheid van weginfrastructuur (rijksweg A2, Stadsbaan), het spoor en het industrieterrein ten zuiden van het knooppunt Hooggelegen een bijzondere ligging. Voor lawaai zijn hogere waarden vastgesteld en eisen en voorwaarden opgenomen ten aanzien van gevels, buitenruimten en woningindeling die voldoen aan wet- en regelgeving en gemeentelijke kaders. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om met maatregelen of bebouwing een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Bureau NegenTien
Kenmerk	4042421
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	9 maart 2017
Jaargang en nummer	2017 11

Vaststelling bestemmingsplan Leeuwesteyn

besluit

- 1 De zienswijzen van Drinkwater Assetmanagement en Rijkswaterstaat in het bestemmingsplan te verwerken door wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
- 2 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01.dgn vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 9 maart 2017

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Leeuwesteyn

December 2016

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN LEEUWESTEYN	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>7</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>8</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
	ZIENSWIJZE 1	9
	ZIENSWIJZE 2	10
	BIJLAGE 1: ZIENSWIJZENLIJST	11
	BIJLAGE 2: ZIENSWIJZEN	12

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Leeuwesteyn

Plangebied en doelstelling

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het stadsdeel Leidsche Rijn. Het gebied wordt begrensd door het Leidsche Rijn Centrum in het noorden, het Amsterdam-Rijnkanaal in het oosten, het Willem-Alexanderpark in het westen en in het zuiden door de Leidsche Rijn.

De gemeenteraad heeft 16 april 2016 ingestemd met het Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn. Dit Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn is een flexibel stedenbouwkundig raamwerk voor een woonwijk van circa 1000 woningen. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is deze ontwikkeling van Leeuwesteyn als (woon)gebied planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

Bijlage 1, achterin dit document, bevat de lijst met indieners. In bijlage 2 (apart document) zijn kopieën van alle zienswijzen opgenomen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwesteyn en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben met ingang van vrijdag 7 oktober 2016 gedurende zes weken, dus tot en met donderdag 17 november 2016, ter inzage gelegen.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt zo mogelijk wel in bijlage 2 opgenomen, zodat iedereen, dus ook de gemeenteraad, kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad stelt de indieners van zienswijzen in de gelegenheid om hun zienswijze tijdens een raadsinformatieavond toe te lichten. Op zo'n avond kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Als er geen zienswijzen zijn ingediend en de gemeenteraad consultatie niet nodig vindt, wordt het bestemmingsplan alleen geagendeerd op een raadsinformatieavond, als de gemeenteraad dat nodig vindt.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Drinkwater Assetmanagement (Waternet) vraagt om het opnemen en het beschermen van een hoofd drinkwaterleiding in het plangebied en Rijkswaterstaat vraagt aandacht voor de externe veiligheid voor wat betreft zwevende bouwdelen boven de A2 tunnel, de beheer aspecten van een bluswater suppletielijn langs het tunneltracé en voor het akoestisch woonklimaat ter hoogte van de tunnelmond. In hoofdstuk 3 zal uitgebreid op de zienswijzen worden ingegaan.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 3, lid 1 onder e

Om te voorkomen dat er op of boven het dak van de tunnel gebouwd wordt de redactie van artikel 3, lid 1 onder e aangepast

In artikel 3, lid 1 onder e, wordt de tekst van het ontwerp: “verkeer in de vorm van wijk- en buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' een verkeerstunnel is toegestaan, ten behoeve van wegen met inbegrip van vluchtstroken, tot een maximum van 14 rijstroken (in- en uitvoegstroken, weefvakken en busstroken daaronder niet begrepen);”

vervangen door de volgende tekst:

“verkeer in de vorm van wijk- en buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' uitsluitend een verkeerstunnel is toegestaan, ten behoeve van wegen met inbegrip van vluchtstroken, tot een maximum van 14 rijstroken (in- en uitvoegstroken, weefvakken en busstroken daaronder niet begrepen);”

Aanpassing van artikel 3.3.

Om het beheer van de suppletieleiding mogelijk te maken wordt aan artikel 3.3 een nieuw lid b toegevoegd. De oorspronkelijke regels van lid b t/m h worden als subleden ingevoegd in lid a. De tekst uit het ontwerp:

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
- b. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering en handhaving van de benodigde parkeerplaatsen in het bouwveld.

Vervangen door de volgende tekst:

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
 - 7. de situering en handhaving van de benodigde parkeerplaatsen in het bouwveld.
- b. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' stelt het college, ten behoeve van toegankelijkheid, beheerbaarheid en veiligheid van de bluswatersuppletieleiding in overleg met de leiding beheerder, nadere eisen aan constructie en bouwhoogte van zwevende delen van naastgelegen bouwwerken.

2.3.1.2 Aanpassing aanduiding op de verbeelding

- Het deel van het bouwvlak in de bestemming Gemengd –1 boven de aanduiding: 'verkeer' zal verwijderd worden, om te voorkomen dat er boven het dak van de tunnel gebouwd wordt.
- De suppletieleiding van Rijkswaterstaat wordt als leidingstrook opgenomen op de verbeelding;
- De ruwwaterleiding van Waternet tussen bouwblok 14 en 15 wordt als leidingstrook opgenomen op de verbeelding.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

In het bestemmingsplan zijn ook nog een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende punten:

Aanpassing artikel 6 Verkeer en verblijfsgebied

Aan artikel 6.2.2 bouwwerken geen gebouw zijnde wordt opgenomen dat de hetgeen in lid bepaald wordt over de bouwhoogte van 3 meter van bouwwerken geen gebouw zijnde niet van toepassing is op de bouwdelen van langzaam verkeersbrug omdat de bouwdelen daarvan noodzakelijkerwijs veel hoger moeten zijn dan 3 meter. Aan de bestaande tekst uit het ontwerp:

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;

Wordt vervangen door:

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en voor bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de brug.

Aanpassing artikel 18, Overige bepalingen

Aan artikel 18 wordt een lid 2 toegevoegd waarin bepaald is in welke mate er in het plangebied moet worden voorzien in Waterberging. Deze regeling is toegevoegd naar aanleiding van het vooroverleg met het Waterschap HDSR. Aan de bestaande tekst uit het ontwerp wordt een nieuw lid 18.2 toegevoegd luidende:

“Ten behoeve van een goede waterhuishouding en ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak, wordt in het plangebied tenminste 4548 m² aan waterberging gerealiseerd.”

2.3.2.1 Aanpassing op de verbeelding

- De bestemming maatschappelijk op de verbeelding is groter dan nu aangegeven op de verbeelding. Het bouwveld ligt deels over de contour van de 5 meter zone van de tunnelbak. Dit wordt aangepast;
- Nu de fietsbrug in aanbouw is, is de positie daarvan beter vast te leggen op de verbeelding en kan de bestemming verkeer bij fietsbrug verkleind worden .

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 7.7 van de toelichting

In paragraaf 7.7 wordt de juridische toelichting van artikel 3 uitgebreid met een tekst over de nadere eisen ten behoeve suppletieleiding. Na aanpassing komt de tekst als volgt te luiden:

Artikel 3 Gemengd – 1

De bestemming heeft in hoofdzaak betrekking op de in het gebied te realiseren woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast. Daarnaast maakt deze bestemming het mogelijk een kleine detailhandelsvestiging (maximaal 400 m²), een school, een sportvoorziening, een peuteropvang en een BSO alsmede een kinderopvang te realiseren. Daarbij dient de school, een sportvoorziening, een peuteropvang en een BSO ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' te worden gerealiseerd. De kinderopvang mag elders binnen de bestemming worden gerealiseerd.

In de bestemming zijn maximaal 1100 woningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de nieuwbouwwijk toegestaan, zoals wijk- en buurt ontsluitingswegen, verkeers en verblijfsgebieden, groenvoorzieningen inclusief water en waterbergingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, paden en (gebouwde) parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en tuinen.

De A2 tunnel loopt langs de grens van het gebied. Ten behoeve van de bestemming van deze tunnel is een aanduiding 'verkeer' opgenomen. Tevens loopt op 5 meter afstand evenwijdig aan de aanduiding 'verkeer' de specifieke bouwaanduiding 1. Ter bescherming van de tunnel en de in deze strook aanwezige bluswatersuppletieleiding mag er binnen deze aanduiding niet gebouwd worden, althans niet voor zover er voor die bebouwing fundering nodig is binnen het gebied van de aanduiding. Zwevende of overstekende bouwdelen zijn wel toegestaan.

Bij de nadere eisen is er in lid b geregeld dat het college in overleg met de leidingbeheerder (Rijkswaterstaat), nadere eisen stelt aan de bouwhoogte en de constructie van de zwevende delen, zodanig, dat de veiligheid en het functioneren van de A2-landtunnel gewaarborgd blijven, inclusief alle daartoe behorende systemen en de mogelijkheden om de toestand daarvan operationeel te houden en zo gesteld te staan adequaat te kunnen ingrijpen bij calamiteiten.

De aan-huis-verbonden bedrijven is een ondergeschikte functie bij het wonen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Het beroep of bedrijf mag zowel in de woning als in de aanbouwen en bijgebouwen worden uitgeoefend. Via een aantal nadere voorwaarden is bepaald dat geen hinder (milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als maximum) en geen verkeersaantrekkende werking of parkeerdruk mogen ontstaan voor de omgeving. Ook mag bij een aan-huis-verbonden of bedrijf geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of beluizen.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2 voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, echter onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanpassing van het onderzoek in bijlage 1

Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd naar aanleiding van het nieuwe verkeersmodel. Hiertoe is in bijlage 1 een addendum opgenomen dat een aanvulling is van het akoestisch onderzoek zoals dat bij het ontwerp was opgenomen (nu bijlage 2). De overige bijlagen zijn vernummerd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Externe veiligheid en beheer suppletieleiding

Ter plekke van de Leidsche Rijntunnel (een wig die op zijn breedst een kleine 10 meter is) is de bestemming Gemengd-1 gehandhaafd en ook direct daarnaast waar een voor calamiteiten in de tunnel bedoelde bluswatersuppletieleiding ligt (zo'n 5 meter breed) is dat het geval. Alleen in laatstgenoemde zone is met een specifieke bouwaanduiding-1 geregeld dat "in verband met de aanwezigheid van een tunnel uitsluitend 'zwevende,' bouwdelen zijn toegestaan, die hun fundering en/of ondersteuning buiten het aangeduide gebied hebben". Het bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 20 meter o.a. bestemd voor wonen strekt zich echter uit over de volledige bestemming Gemengd-1.

Het bezwaar hiertegen is tweeledig, nl. dat:

1. vanuit het oogpunt van externe veiligheid en daarover ten tijde van de realisatie van de Leidsche Rijntunnel gemaakte afspraken op het dak van de tunnel slechts "beperkt kwetsbare objecten" zijn toegestaan. Woningen zijn in dat opzicht kwetsbare objecten en zijn, via welke constructie dan ook, niet toegestaan op of boven het dak van de tunnel;
2. vanuit het oogpunt van doelmatig beheer van genoemde suppletieleiding (inspecties, onderhoud, reparaties e.d.) toegang te allen tijde en over de volledige lengte moet zijn gegarandeerd. Dit verhoudt zich slecht met 'zwevende' bouwdelen daarboven, te meer omdat nergens wordt aangegeven op welke minimale hoogte deze zich mogen bevinden. Verzocht wordt de bouw mogelijkheden voor kwetsbare functies boven de A2 te schrappen en boven de suppletieleiding nadere voorwaarden verbonden aan het beheer daarvan toe te voegen.

Reactie

Naar aanleiding van de vooroverleg reactie van Rijkswaterstaat zijn in het ontwerp bestemmingsplan een aantal regelingen opgenomen en aangepast. Helaas blijkt de getroffen regeling nog niet afdoende te zijn. In overleg met Rijkswaterstaat is het plan aangepast om aan de onder punt 1 en 2 naar voren gebrachte zienswijze tegemoet te komen. De aanpassingen zijn zodanig dat voorkomen zal worden dat er boven het dak van de tunnel gebouwd zal worden en dat gewaarborgd wordt dat de suppletieleiding bereikbaar en beheersbaar blijft. In hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport is aangegeven welke wijzigingen zijn aangebracht.

Geluid

In de concept nota van vooroverleg wordt in reactie op mijn uitgesproken zorg over de aanvaardbaarheid van woningen/wooneenheden nabij de zuidelijke tunnelmond i.v.m. verkeers- en geluidontwikkelingen vanwege de A2 een antwoord gegeven dat daar aan voorbij gaat. Er wordt niet ingegaan op geluid, want het volledige gemeentelijke antwoord gaat over externe veiligheid. Verzocht wordt alsnog in de beantwoording van mijn vooroverlegreactie aandacht te besteden aan de aanvaardbaarheid van de geluidsituatie ter plaatse.

Reactie

In het akoestisch onderzoek wordt uitgebreid ingegaan op de geluidsituatie in het plangebied. Ter beantwoording van deze zienswijze worden hieronder de belangrijkste punten uit dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting binnen het plangebied op sommige locaties boven

de maximale ontheffingswaarde uitkomt. Dit is ten gevolge van het wegverkeer van de rijkswegen maar geldt alleen als er hoger dan 2 lagen gebouwd wordt.

Voor die delen bestaan de volgende opties of combinaties van opties:

- Uitsluiten van geluidsgevoelige bestemmingen;
- Treffen van aanvullende mitigerende (overdrachts-)maatregelen bij de bron;
- Treffen van afscherpende maatregelen bij de woningen (bijvoorbeeld vliesgevels);
- Toepassen van dove gevels.

Er wordt bewust voor gekozen om in het bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen NIET uit te sluiten wegens overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. In het bestemmingsplan wordt mede vanwege de flexibiliteit en de toekomstbestendigheid voor gekozen om middels een borging via de planregels de kwaliteit te regelen. De aanvullende eisen uit het besluit hogere waarde zullen doorwerken in de planregels van het bestemmingsplan. Deze hebben enerzijds betrekking op de voorwaarden waaronder woningen gerealiseerd mogen worden en anderzijds tot welke geluidsbelasting. Op deze manier is geborgd dat de maximale toegestane waarden ingevolge het hogere waarde besluit bij verlening van een omgevingsvergunning niet worden overschreden. Door deze keuze blijft het in het plangebied ook mogelijk om vrijkomende milieuruimte door het eventueel treffen van additionele geluidsbeperkende maatregelen te kunnen benutten voor ruimtelijke ontwikkeling. Indien zou worden gekozen voor een defensieve benadering (d.w.z. uitsluiten van bestemmingen) zou dit niet kunnen.

Met bovenstaande planologisch juridische voorzieningen kan worden gesteld dat er bij de uitwerking van het bestemmingsplan gegarandeerd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op dit punt leidt de zienswijze dan ook niet tot een aanpassing van het plan

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 is aangegeven.

Zienswijze 2

Drinkwater Assetmanagement (Waternet) heeft een transportleiding voor Ruwwater binnen het plangebied liggen. Het betreft een transportleiding met een inwendige diameter van 1,50 meter. Om het belang van deze transportleidingen te kunnen garanderen, wordt verzocht deze in het plan op te nemen.

Reactie

Bij het maken van het ontwerp was de betreffende leiding nog niet bij ons bekend. Gezien het belang van de leiding wordt hiervoor een regeling opgenomen in het plan. In hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport is aangegeven welke wijzigingen zijn aangebracht. De risicoafdekking bij calamiteiten wordt opgenomen in de nog op te stellen overeenkomst tussen gemeente en Waternet en met de ontwikkelaars van de omliggende bouwvelden.

Bijlage 1: zienswijzenlijst

Nr.	Indiener	Adres	Datum Ontvangst
1	Rijkswaterstaat Midden-Nederland	Postbus 2232, Utrecht	16 november 2016
2	Waternet	Postbus 94370, Amsterdam	17 november 2016

Bijlage 2: Zienswijzen

17 NOV 2016



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Retouradres Postbus 2232 3500 GE Utrecht

De gemeenteraad van Utrecht Ruimtelijke en
Economische Ontwikkeling
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Rijkswaterstaat Midden-
Nederland
Netwerkontwikkeling

Griffioenlaan 2
3526 LA Utrecht
Postbus 2232
3500 GE Utrecht
T 088-7971111
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon [REDACTED]

Datum 16 november 2016
Onderwerp zienswijze ontwerpbestemmingsplan Leeuwesteyn

Ons kenmerk
RWS-2016/48473

Uw kenmerk
Staatscourant Nr. 52353 van
5 oktober 2016

Bijlage(n)

Geachte leden van de Raad,

Ik heb kennis genomen van de concept nota van vooroverleg die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Leeuwesteyn is gevoegd.

Hartelijk dank voor de antwoorden op vragen, het verwerken van opmerkingen en het onderschrijven van de ruimtelijke kwaliteitsambities voor de zuidelijke tunnelmond en de oevers van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Desondanks resteren mede naar aanleiding van deze antwoorden en de wijze waarop een en ander is verwerkt nog twee punten die ik onder uw aandacht wil brengen, één bezwaar en één vraag.

Ter plekke van de Leidsche Rijntunnel (een wig die op zijn breedst een kleine 10 meter is) is de bestemming Gemengd-1 gehandhaafd en ook direct daarnaast waar een voor calamiteiten in de tunnel bedoelde bluswatersuppletieleiding ligt (zo'n 5 meter breed) is dat het geval. Alleen in laatstgenoemde zone is met een specifieke bouwaanduiding-1 geregeld dat "in verband met de aanwezigheid van een tunnel uitsluitend 'zwevende' bouwdelen zijn toegestaan, die hun fundering en/of ondersteuning buiten het aangeduide gebied hebben". Het bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 20 meter o.a. bestemd voor wonen strekt zich echter uit over de volledige bestemming Gemengd-1.

Mijn bezwaar hiertegen is tweeledig, nl. dat:

- vanuit het oogpunt van externe veiligheid en daarover ten tijde van de realisatie van de Leidsche Rijntunnel gemaakte afspraken op het dak van de tunnel slechts "beperkt kwetsbare objecten" zijn toegestaan. Woningen zijn in dat opzicht kwetsbare objecten en zijn, via welke constructie dan ook, niet toegestaan op of boven het dak van de tunnel;
- vanuit het oogpunt van doelmatig beheer van genoemde suppletieleiding (inspecties, onderhoud, reparaties e.d.) toegang te allen tijde en over de volledige lengte moet zijn gegarandeerd. Dit verhoudt zich slecht met 'zwevende' bouwdelen daarboven, te meer omdat nergens wordt aangegeven op welke minimale hoogte deze zich mogen bevinden.

Ik verzoek u dan ook de bouw mogelijkheden voor kwetsbare functies boven de A2 te schrappen en boven de suppletieleiding nadere voorwaarden verbonden aan het

Datum
16 november 2016

beheer daarvan toe te voegen.

In de concept nota van vooroverleg wordt in reactie op mijn uitgesproken zorg over de aanvaardbaarheid van woningen/wooneenheden nabij de zuidelijke tunnelmond i.v.m. verkeers- en geluidontwikkelingen vanwege de A2 een antwoord gegeven dat daar volledig aan voorbij gaat. Er wordt in het geheel niet ingegaan op geluid, want het volledige gemeentelijke antwoord gaat over externe veiligheid.

Ik verzoek u alsnog in de beantwoording van mijn vooroverlegreactie aandacht te besteden aan de aanvaardbaarheid van de geluidssituatie ter plaatse.

Hoogachtend,

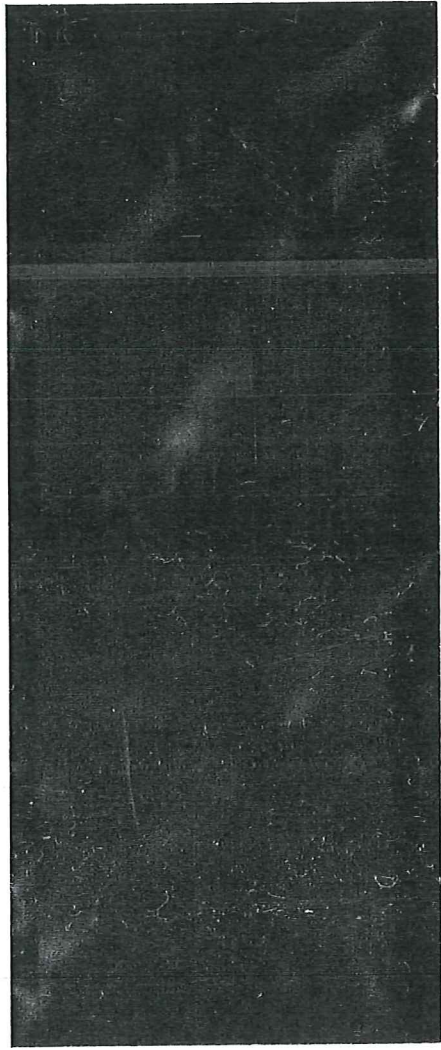
de hoofdingenieur-directeur,
namens deze,
hoofd van de afdeling Netwerkontwikkeling en Visie, Rijkswaterstaat Midden-
Nederland

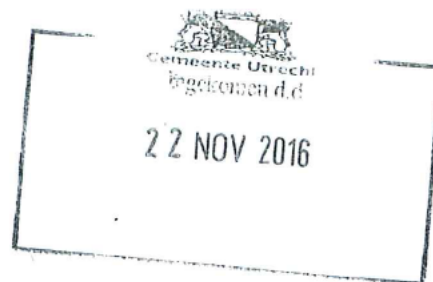




17 NOV 2016

PostNL
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas





Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

De gemeenteraad van Utrecht,
Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

T.a.v. [REDACTED]
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Leeuwensteyn

Geachte [REDACTED],

Waternet, sector Drinkwater, beheert de ruwwatertransportleidingen van de NV Watertransportmaatschappij Rijn Kennemerland (WRK). Het ruwwater van de WRK wordt verdeeld tussen Waternet, Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN) en industrieën te Amsterdam en IJmuiden. Deze leidingen lopen vanaf het Waterwinstation in Nieuwegein naar de Waterleidingduinen in Vogelenzang, naar het koppelstation met PWN en tevens naar de papier- en staalindustrie te IJmuiden en het Westelijk Havengebied van Amsterdam.

De leidingen van de WRK zijn van essentieel belang voor de drinkwatervoorziening van de gemeente Amsterdam, de provincie Noord Holland en voor de genoemde industriële afnemers.

Daarnaast beheert Waternet, sector Drinkwater, de drinkwater-transportleidingen voor de gemeente Amsterdam. Deze lopen vanuit de Waterleidingduinen in Vogelenzang, globaal door de gemeente Heemstede, Haarlem en Haarlemmermeer richting de gemeente Amsterdam en voorziet deze gemeente van drinkwater.

Tevens voorziet Waternet, sector drinkwater, de gemeente Diemen en Muiden van drinkwater.

Voor een goed beheer van de leidingen is het van groot belang dat de leidingen bereikbaar zijn en blijven en dat wordt voorkomen dat invloeden van buiten de ligging van de leidingen of werking van kunstwerken verstoren.

Om leidingwerkzaamheden en kunstwerken bij onderhoud, vervanging en calamiteiten uit te voeren, is voldoende ruimte naast de leidingen en kunstwerken noodzakelijk. U kunt hierbij denken aan het wegzetten van uitkomende grond, het wegnemen van leidingdelen met grote afmetingen (buizen van 6 meter lang en een uitwendige diameter van ca. 1,50 en 1,80m) en de inzet daarbij van groot materieel voor buisentransport, grondverzet, pompen, damwanden en dergelijke.

Datum

17 november 2016

Uw kenmerk

nb

Ons kenmerk

DW 16-102814

Projectnummer

TL 1879-02

Contactpersoon

[REDACTED]

Doorkiesnummer

[REDACTED]

E-mail

[REDACTED]

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

1/2

Drinkwater

Beleid & Planvorming

Datum

17 november 2016

Ons kenmerk

DW 16-

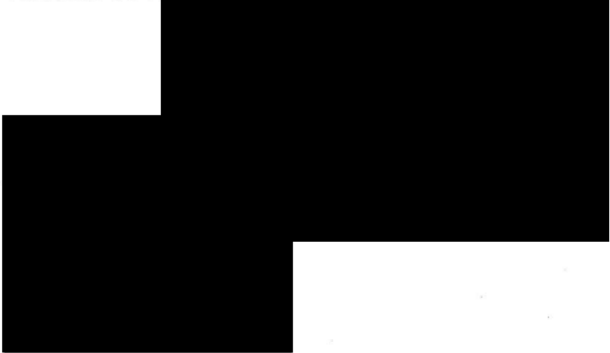
Voor de ruwwater transportleidingen van de WRK hebben wij in de meeste gevallen een zakelijk recht gevestigd van 20 meter (10 meter aan weerszijde van het hart van de leiding(en)) en daarvoor gelden speciale voorwaarden.

WRK heeft een transportleiding binnen uw plangebied liggen.
Het betreft een transportleiding met een inwendige diameter van 1,50 meter.

Om het belang van deze transportleidingen te kunnen garanderen, verzoeken wij u deze in uw plan op te nemen.

Wij vertrouwen er op u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie en plannen met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,
namens de N.V. WRK,





21-11-2016

Nieuwegein, Grote Wade 80

Perf. betaald



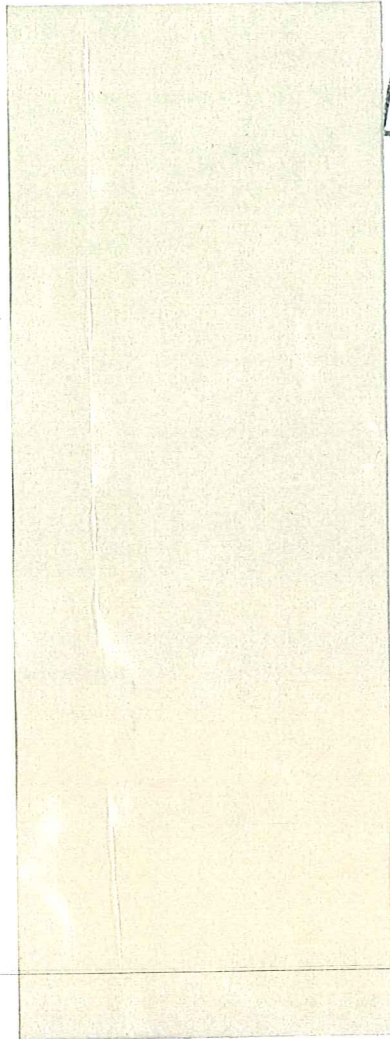
www.waternet.nl

NIE-7-BRENG-3

DMS-PB02

0029

3500CE16200



22 NOV 2016

Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam