

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Herbestemming kantoorpand De Friesland'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Herbestemming kantoorpand De Friesland' heeft in de periode vanaf 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

1. Zienswijze Wetterskip

Het Wetterskip geeft aan dat het gebied achter het kantoorpand kwetsbaar is voor wateroverlast. Zij adviseren om bij de uitwerking van het plan maatregelen te treffen om wateroverlast in het gebied te verminderen. Het Wetterskip vraagt de waterparagraaf hier op aan te vullen. Verder geeft het Wetterskip aan dat het plan mogelijk geschikt is voor aquathermie. Zij adviseren dit te onderzoeken.

Reactie:

Het gebied waar het Wetterskip naar verwijst is de locatie van het bestaande parkeerdek achter het kantoorpand. Het betreft hier een bestaande situatie. Het bestemmingsplan voorziet niet in wijziging van dit gebied. De zienswijze is voor kennis aangenomen en de adviezen zijn gedeeld met de ontwikkelaar.

2. Zienswijze Liander

Liander verzoekt om het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied in te bestemmen. Liander stelt voor om hiervoor de functieaanduiding 'nutsvoorziening' met bijbehorende veiligheidscontour op te nemen in het bestemmingsplan. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het 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:

Het gasdrukmeet- en regelstation wordt mogelijk verplaatst of de bestaande capaciteit wordt naar beneden gebracht. Bij het verlagen van de capaciteit is een andere veiligheidscontour van toepassing. Omdat het gasdrukmeet- en regelstation mogelijk wordt verplaatst of de bestaande capaciteit naar beneden wordt gebracht, wordt de functieaanduiding 'nutsvoorziening' niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het aanbrengen van een functieaanduiding is namelijk statisch en komt mogelijk niet overeen met de toekomstige situatie. Met Liander is afgesproken om de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan: 'het woongebouw mag alleen in gebruik worden genomen indien wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen (conform tabel 4.421 van het Besluit activiteiten leefomgeving).' Op deze manier wordt de veiligheidsafstand van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen geborgd in het bestemmingsplan.

3. Zienswijze Provincie Fryslân

a. Stikstof

U heeft een stikstofberekening met de AERIUS-calculator van 6 november 2023 bij de stukken gevoegd. Deze hebben wij beoordeeld. Wij merken op dat er nog een specificatie van de mobiele werktuigen moet komen en een overzicht waarvoor deze worden ingezet. Pas dan kunnen wij nagaan of het geschetste scenario ook aannemelijk is. Wij adviseren u de aanpassingen af te stemmen met de provinciale dienst.

Reactie:

De stikstofberekening is nader gespecificeerd en is afgestemd met de provinciale dienst.

b. Woondeal

Het is belangrijk dat de woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd. Wij adviseren u om in de toelichting van het plan te motiveren hoe de woningbouw past binnen de afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal.

Reactie:

Met de provincie Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt conform art 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014. Ten aanzien van binnenstedelijke ontwikkelingen zijn afspraken gemaakt over 'binnenstedelijk plafondloos'. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woondeal.

Op dit moment wordt het 'Beleidsprogramma wonen in de stad' geschreven. Hierin staat beschreven voor welke doelgroepen, hoeveel, waar, wanneer en op welke wijze de gemeente Leeuwarden woningbouw in de stad Leeuwarden wil (laten) realiseren.

De voorliggende ontwikkeling bestaat uit twee fases. Als eerste zal de nieuwe woontoren worden gebouwd. De nieuwe woontoren omvat de realisatie van 35 appartementen. Daarbij is het plan om 3 appartementen van 67 m², 25 appartementen van 76-87 m² en 7 appartementen van 107-125 m² te realiseren. De kleinere appartementen zullen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. In deze nieuwbouw zal geen sociale huur en/of -koop voorkomen.

In fase 2 zal mogelijk de functie van het bestaande kantoorpand De Friesland getransformeerd worden naar wonen. Op dit moment wordt het gebouw verhuurd aan bedrijven. Deze bedrijven hebben langdurige contracten. Het woonprogramma zal worden bepaald als de (her)ontwikkeling concreter aan de orde is. De economische tijd en de markt kan er over 5 of 10 jaar anders uitzien. Op basis van 'Beleidsprogramma wonen in de stad' (of het dan van toepassing zijnde beleid) kan invulling gegeven worden aan het bouwen voor de juiste doelgroepen.

Conclusie

Zienswijze 2 geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de volgende voorwaardelijk verplichting opgenomen: 'het woongebouw mag alleen in gebruik worden genomen indien wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen (conform tabel 4.421 van het Besluit activiteiten leefomgeving).'