

## Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Leeuwarden – Achter de Hoven” is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overleginstanties:

1. Provincie Fryslân;
2. Ministerie van Defensie;
3. Wetterskip Fryslân;
4. ProRail;
5. Gasunie;
6. Brandweer Fryslân;
7. Brandweer Leeuwarden;
8. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
9. Alliander;
10. KPN;
11. Vitens;
12. Enexis;
13. Bewonersplatform Achter de Hoven.

De schriftelijke reacties van de overlegpartners onder 1, 3, 6, 11 en 13 zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De overige instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan “Leeuwarden – Achter de Hoven” hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of hebben niet gereageerd. Alle ontvangen reacties zijn in de bijlage bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

## Overlegreacties

**Gedeputeerde Staten van Fryslân** hebben bij brief van 28 februari 2012 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De provincie geeft aan dat de verschillende wijzigingsgebieden voorzien moeten worden van criteria op het gebied van omgevingsaspecten.

### Reactie gemeente

Conform de overlegreactie van de provincie Fryslân worden de omgevingsaspecten toegevoegd als toetsingscriteria voor de wijzigingsgebieden.

**Wetterskip Fryslân** heeft gereageerd bij brief van 22 maart 2012. Het Wetterskip gaat ervan uit dat de wateradviezen van de afgelopen jaren worden opgevolgd. Verder gaat het Wetterskip ervan uit dat een watertoets wordt doorlopen bij het gebruik van de wijzigingsbevoegdheden. Voor de rakken Leeuwarder Courant en Comenius worden uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan bij recht bestemd. Verzocht wordt voor deze gebieden een watertoets te doorlopen.

Verder ziet het Wetterskip graag dat de visie ‘de blauwe diamant’ in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

De Potmarge is een hoofdwatgang. Voor het onderhoud van deze watgangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd. Verder liggen in het gebied schouwsloten. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwsloten onbereikbaar worden voor onderhoud.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuivering te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Verzocht wordt de kansen te benutten om daken van woningen en gebouwen en perceelsverhardingen af te koppelen van de riolering, waarbij de afstromende neerslag wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Ook parkeerterreinen / wegen kunnen afgekoppeld worden.

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

### **Reactie gemeente**

Het Wetterskip gaat ervan uit dat een watertoets wordt doorlopen bij het gebruik van de wijzigingsbevoegdheden. Zoals reeds eerder aangegeven worden de omgevingsaspecten toegevoegd als toetsingscriteria bij de wijzigingsgebieden. Hierdoor is ook vastgelegd dat bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een watertoets moet worden doorlopen.

In paragraaf 3.7.1 van de bestemmingsplantoelichting is inmiddels de visie met betrekking tot 'De Blauwe Diamant' opgenomen.

Verder stelt het Wetterskip dat in het plan uitbreidingen zijn opgenomen bij Comenius en de Leeuwarder Courant. Voor het Comenius geldt dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat het bouwvlak wordt afgestemd op de huidige en vergunde bebouwing. Hierdoor is niet in een uitbreiding van Comenius voorzien. Verder is voor de Leeuwarder Courant de vergunde situatie opgenomen. Er kan dus niet meer worden gebouwd dan juridisch al mogelijk is.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt verder rekening gehouden met de overige opmerkingen van Wetterskip Fryslân. De obstakelvrije zones langs het water zijn bijvoorbeeld geborgd door de bestemming "Groen" hier op te nemen, waarin gebouwen niet zijn toegestaan.

Bij brief van 28 februari 2012 heeft **Brandweer Fryslân** gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De conclusie is dat in de nabijheid van het plangebied een LPG-tankstation is gelegen.

Geadviseerd wordt om:

- Een verantwoording van het groepsrisico op te stellen;
- De bereikbaarheid van de verschillende ontwikkellocaties (wijzigingsgebieden) ook na de nieuwe invulling te waarborgen;

- Enkele planregels op te nemen ten aanzien van de wijzigingsgebieden;
- De bereikbaarheid van het open water in en nabij de wijzigingsgebieden te waarborgen, ook na de ontwikkeling van de desbetreffende locaties.

### **Reactie gemeente**

De gemeente Leeuwarden heeft een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.6 van de toelichting. Daarnaast zijn bij de wijzigingsbevoegdheden toetsingscriteria opgenomen, waaronder vermeld dat het een onderzoeksverplichting op het gebied van externe veiligheid aanwezig is. Bij wijziging moet aangetoond worden dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de vereisten vanuit de externe veiligheid.

Bij de wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkelingslocaties in het plan is opgenomen dat 'verblijfsgebied' mogelijk is. Daar horen de erfontsluitingswegen voor de woningen bij. Een goede bereikbaarheid van de woningen is uiteraard een belangrijk toetsingskader bij wijziging van het bestemmingsplan.

Het open water blijft na de ontwikkeling van de verschillende locaties goed bereikbaar. In veel gevallen is langs de Potmarge bijvoorbeeld een strook bestemd als "Groen", die vrij blijft van bebouwing. Het open water is daarmee bereikbaar als bluswatervoorziening.

**Vitens** heeft gereageerd bij brief van 8 maart 2012. Verzocht wordt bij de definitieve invulling van het plan rekening te houden met de aanwezigheid van de hoofd- en distributieleidingen, en indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor aanleg van nieuwe leidingen wordt gevraagd een nutsstrook te creëren van tenminste 1,80 m. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en diepwortelende struiken.

### **Reactie gemeente**

De hoofd- en distributieleidingen in het plangebied zijn, inclusief een vrijwaringszone, op de verbeelding weergegeven. Hiervoor is in de regels een beschermde regeling opgenomen. Voor het overige zal de gemeente bij de uitwerking van het bestemmingsplan rekening houden met de uitgangspunten van Vitens.

**De Stichting Ondersteuning bewonersplatform Achter de Hoven** (hierna: bewonersplatform) heeft gereageerd bij brief van 30 april 2012. Het platform vraagt zich af of de Structuurvisie Potmarge nog voldoet aan de huidige uitgangspunten. Sinds de vaststelling van de visie is een aantal belangrijke ontwikkelingen geweest, waarbij het bewonersplatform onder andere heeft gekozen voor een duurzame wijk. Ook heeft de gemeente haar doelstellingen omtrent de duurzaamheid bijgesteld. Verder is door de economische crisis geen belangstelling meer voor bebouwing van de rakken. Omdat de wijk Achter de Hoven de duurzaamste wijk van Fryslân moet worden is het platform van mening dat de structuur- en ontwikkelingsvisie opnieuw tegen het licht moet worden gehouden. Voorgesteld wordt om de periode tot 1 januari 2013 te benutten om overleg te voeren over deze nieuwe visie om vervolgens uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

Hieronder worden de overige reacties van het bewonersplatform puntsgewijs samengevat:

1. Het bewonersplatform is het niet eens met het feit dat het voormalige Atoglas terrein (hierna: uitbreidingslocatie Watercampus) niet meegenomen wordt in het bestemmingsplan. In de ontwikkelingsvisie is altijd gesproken en geschreven dat het een ongedeelde gebied is en een gebied waarvoor in de visie uitgangspunten zijn vastgelegd waaraan moet worden vastgehouden. Door de uitbreidingslocatie Watercampus uit het bestemmingsplan te halen bestaat het gevaar dat de uitgangspunten uit de visie niet meer mee worden genomen. Recente berichten in de media bevestigen dit.
2. Veel uitgangspunten uit de visie zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar een verslag van een informatieavond. Hierin wordt gesteld dat per vlak een vertaling komt naar voorschriften van het bestemmingsplan. Uit het verslag blijkt dat nieuwe ontwikkelingen meegenomen worden in het bestemmingsplan.
3. In het voorontwerp bestemmingsplan staat in rak B en C (uitbreidingslocatie Watercampus en het terrein van Comenius / Kwekerij De Haan), geen groenstrook bestemd voor gras en dras of anderszins groen, aangegeven. Dat geldt in mindere mate voor de rakken D en E. Daar is een groenstrook aangegeven die niet voldoet aan de afgesproken norm van minimaal 30 meter.
4. In rak B wordt in het voorontwerp genoemd dat de bouw geconcentreerd zal zijn op het midden en noordelijk deel van het rak. Het is ongewenst dat er bebouwing plaats gaat vinden dicht tegen de woningen aan de zuid/westzijde van de straat Achter de Hoven vanaf nummer 116 en verder.
5. In de ontwikkelingsvisie Potmarge wordt gesproken over het ontsluiten van rak B via de Oostergoweg. De door Comenius gewenste ontsluiting gaat richting kruispunt Spoorstraat/Achter de Hoven. Het bewonersplatform is van mening dat een ontsluiting van Comenius plaats moet vinden via de Oostergoweg en niet via de spoorwegovergang.
6. Voor Comenius wordt de mogelijkheid geboden om in de toekomst over te gaan naar een uitbreiding met 50% van de huidige bebouwde oppervlakte. Deze mogelijkheid moet geschrapt worden. Verder wordt in de ontwikkelingsvisie gekozen voor een voet-fietspad van rak B, via rak C naar rak D. Dit uitgangspunt moet meegenomen worden in het bestemmingsplan.
7. In rak C wordt een deel bestemd als kwekerijbedrijf en een ander deel als maatschappelijk. In de huidige situatie is kwekerij De Haan een stuk groter dan nu ingetekend. Het gedeelte westelijk van de kwekerij wordt nu ook als zodanig gebruikt. In de ontwikkelingsvisie wordt de kwekerij gevrijwaard van bebouwing. Het bestemmingsplan moet hierop worden gecorrigeerd, en de huidige kwekerij moet een zodanige bestemming behouden. Ook staat er in het kwekerijgedeelte een gedeeltelijke bebouwing van Comenius getekend. Het bewonersplatform is tegen aantasting van het open gebied dus ook tegen deze uitbreiding.
8. In het bestemmingsplan wordt gesproken over kwekerijen, maar alleen de kwekerij van de gebroeders Smeding wordt als kwekerij aangemerkt. De kwekerij De Haan is daar niet genoemd.

9. In het bestemmingsplan staat dat B&W de bevoegdheid krijgt om de bestemming van Smeding, Parkhove en de Buitenschool te wijzigen. Dat zou kunnen betekenen dat B&W besluit om rak D in zijn geheel te bestemmen als wonen. De uitgangspunten uit de visie moeten hierbij gelden. De bewonersplatform wil de huidige bestemming 'kwekerij' behouden; dit in aansluiting op de duurzaamheidsambities.
10. De spoorzone verdient extra aandacht. ProRail is bezig met een intensivering en/of verdubbeling van het spoor. In het voorontwerp staat beschreven dat de geluidssituatie matig tot slecht is. Door een toename van het vervoer lijken de geldende normen te worden overschreden. De gemeente kan aan het gebruik van de spoorlijn beperkende regels opleggen; vooral als het gaat om de geluidsbelasting van de woningen.
11. Voor de uitbreidingslocatie Watercampus wordt een maximale bouwhoogte beschreven van 18 meter; in de ontwikkelingsvisie 15 meter. Het platform is van mening dat de hoogte van de te bouwen objecten niet hoger mag zijn dan de vroegere bebouwing. Verder moet het bouwooppervlak beperkt worden. Het voorontwerp biedt de mogelijkheid voor een ontsluiting t.b.v. autoverkeer aan zowel de noord-west als de noord-oost kant. Dit is ongewenst. De verkeersstromen moeten afgehandeld worden via de Oostergoweg. Verder is het parkeren een punt van zorg.
12. Het LPG station aan de Drachsterweg maakt onderdeel uit van de beschrijving van het bestemmingsplan. Bij een calamiteit lopen veel bewoners van de wijk een risico. Het bewonersplatform is van mening dat de vergunning voor die voorziening moet worden ingetrokken en het station moet worden gesloten.
13. In het voorontwerp wordt de Pieter Stuyvesantweg genoemd als enige ontsluitingsweg voor het plangebied. Alle andere wegen zijn aangemerkt als verblijfsgebied. Er dienen passende maatregelen genomen te worden tegen het sluitverkeer. De verkeersdruk(te) door dit sluisverkeer leidt tot onveilige situaties.

### **Reactie gemeente**

Voor het Potmargegebied is in 2007 een visie vastgesteld. De in de visie genoemde uitgangspunten zijn zoveel mogelijk vertaald in het nieuwe bestemmingsplan "Achter de Hoven". Het bewonersplatform heeft vanwege het streven om de duurzaamste wijk van Fryslân te worden en gezien de huidige economische situatie behoefte om de visie te herzien. Wij zijn echter van mening dat de huidige visie nog steeds een actueel beeld geeft van de door ons gewenste invulling van het Potmargegebied en willen daar met dit conserverende bestemmingsplan dan ook op aansluiten. Overigens kan een visie op de duurzaamheid van de wijk ook parallel lopen met dit conserverende bestemmingsplan.

Hieronder wordt ingegaan op de aangedragen punten:

1. Het bewonersplatform is van mening dat de uitbreidingslocatie Watercampus in dit bestemmingsplan meegenomen moet worden. Dit terrein wordt in de komende jaren ontwikkeld. Aangezien het bestemmingsplan Achter de Hoven een conserverend bestemmingsplan is, is er bewust voor gekozen om de uitbreidingslocatie Watercampus niet mee te nemen in dit bestemmingsplan. Op deze wijze houden de beide plannen elkaar niet onnodig op.

Voor het hele Potmargegebied is één visie ontwikkeld. Zo is er een volledige en eenduidige kijk op het hele gebied gegeven. Dat de uitwerking van de visie plaatsvindt in twee verschillende bestemmingsplannen doet niets af aan de uitgangspunten uit deze visie. De uitgangspunten worden zoveel mogelijk vertaald in de bestemmingsplannen.

De verwachting is dat op korte termijn een nieuw bestemmingsplan in procedure gaat voor de uitbreidingslocatie Watercampus. Eventuele reacties kunnen dan ingediend worden.

2. Het bewonersplatform stelt dat de visie niet volledig is vertaald in het bestemmingsplan. De gemeente Leeuwarden heeft getracht om zoveel mogelijk de uitgangspunten uit de visie te vertalen in het bestemmingsplan. Zo is voor de beoogde woningbouwontwikkelingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de uitgangspunten van de visie zijn vertaald als toetsingskader voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Op onderdelen kan de visie nog beter worden vertaald in het bestemmingsplan. In de visie is direct ten noorden van de potmarge een zone aangegeven met plas- en drasterreinen. Het bestemmingsplan wordt conform de visie aangepast door hier een bestemming 'groen' aan toe te kennen (conform vigerend bestemmingsplan). Binnen deze bestemming zijn ook fietspaden mogelijk.

Voor het overige zijn wij van mening dat de visie op een juiste wijze is vertaald in het bestemmingsplan.

3. Zoals aangegeven onder 2 wordt voor het terrein van Comenius aan de noordzijde van de potmarge een groenstrook opgenomen. De groenstrook bij de uitbreidingslocatie Watercampus wordt in het bestemmingsplan voor de Watercampus meegenomen.

Verder stelt het bewonersplatform dat de afspraak was om een groenstrook aan te leggen van 30 meter. Hierbij willen wij opmerken dat de afstand van 30 meter niet het vastgestelde beleid is. Het door de raad vastgestelde toetsingskader is het vlekkenplan met de toelichting hierop. Voor de locaties Smeding, Parkhove en de Buitenschool is een afstand opgenomen van 20 meter. Met deze afstand dient rekening te worden gehouden.

Wij zijn van mening dat op dit onderdeel de visie op een juiste wijze is vertaald in het bestemmingsplan.

4. Het bewonersplatform vindt het ongewenst dat de bebouwing van rak B dicht tegen de woningen van Achter de Hoven nummer 116 en verder wordt geplaatst. Zoals reeds eerder aangegeven wordt de uitbreidingslocatie Watercampus geregeld in een apart bestemmingsplan. Wij zullen in dit kader dan ook niet inhoudelijk op dit punt ingaan.
5. Het bewonersplatform wil de ontsluiting van Comenius via de Oostergoweg laten lopen. In de ontwikkelingsvisie Potmarge is aangegeven dat de mogelijkheid wordt opengehouden voor een ontsluitingsroute voor autoverkeer van Comenius via de uitbreidingslocatie Watercampus naar Achter de Hoven. Van een ontsluiting richting de Oostergoweg wordt niet gesproken. De gewenste ontsluiting loopt hoe dan ook via de uitbreidingslocatie Watercampus, waarvoor een apart bestemmingsplan wordt gemaakt.
6. Het bewonersplatform is van mening dat volgens het bestemmingsplan de huidige bebouwde oppervlakte van Comenius met 50% uitgebreid kan worden. Het doel van dit bestemmingsplan en de ontwikkelingsvisie Potmarge is niet om extra bebouwingsmogelijkheden voor dit gebied te scheppen. Hierdoor wordt het bouwvlak van het bestemmingsplan ingeperkt. De bouwmogelijkheden nemen hierbij echter niet toe of af in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Verder wil het bewonersplatform het uitgangspunt van de fietsverbinding aan de noordzijde van de Potmarge terug zien in het bestemmingsplan. Zoals aangegeven onder 2 wordt voor dit gebied een groenzone opgenomen, waarbinnen een fietsverbinding mogelijk is.

7. Voor rak C zijn in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemmingen 'bedrijf-kwekerijbedrijven' en 'maatschappelijk' opgenomen. Het bewonersplatform wil de kwekerijbestemming vergroten en het gebied vrijwaarden van bebouwing. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag het hele gebied worden gebruikt voor buitensportvoorzieningen ten behoeve van het onderwijs. Een deel van deze gronden wordt nu gebruikt voor een kwekerij. Gezien het vigerende bestemmingsplan en gezien de eigendomssituatie van de gronden is een maatschappelijke bestemming voor alle gronden het meest passend. Omdat de gronden voor een deel in gebruik zijn als kwekerij wordt een aanduiding 'kwekerij' opgenomen ter plaatse van de bestaande kwekerijbedrijven. De aanduiding wordt hierbij vergroot in vergelijking met de kwekerijbestemming uit het voorontwerp bestemmingsplan. Dit is conform de reactie van het bewonersplatform.

De bestaande bebouwing wordt inbestemd. Naast deze bebouwing is geen toevoeging van bebouwing in het gebied toegestaan.

8. Het bewonersplatform geeft aan dat kwekerij De Haan niet wordt genoemd in het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

9. Het bewonersplatform wil voor rak D dat de huidige bestemming als kwekerij behouden blijft. In het nieuwe bestemmingsplan blijft voor het gebied de kwekerij bestemming in stand. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'wonen'. De uitgangspunten uit de visie maken onderdeel uit van de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor zijn wij van mening dat de visie op een juiste wijze is vertaald in het bestemmingsplan.

Aangezien de kwekerij de huidige bestemming behoudt, kunnen naar onze mening de duurzaamheidsambities van de wijk op een goede manier tot stand komen.

10. Het bewonersplatform wil een beperking van geluidsbelasting ten behoeve van het spoorweglawaaai. Dit mede vanwege de plannen van intensivering en/of verdubbeling van het spoor. In het bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden voor spoorwegdoeleinden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan regelt niet hoeveel treinen er over dit spoor rijden. Ook regelt het bestemmingsplan niet de maximale geluidsproductie. Dit wordt geregeld via de Wet Geluidhinder.

Momenteel wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in deze wet. Bij een eventuele intensivering van het spoor zal de wegbeheerder, in dit geval ProRail, aan moeten tonen dat wordt voldaan aan de vastgestelde eisen/normen. Zonodig dienen hiervoor maatregelen getroffen te worden om hieraan te voldoen.

Conclusie is dan ook dat in onderhavig bestemmingsplan de geluidsbelasting correct geregeld is en de door het bewonersplatform gewenste beperking van geluidsbelasting niet mogelijk is.

11. Het bewonersplatform gaat in op de bebouwing en hoogte van de uitbreidingslocatie Watercampus. Zoals reeds eerder aangegeven wordt deze uitbreidingslocatie niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Aangezien de uitbreidingslocatie Watercampus wel onderdeel uitmaakt van de Ontwikkelingsvisie Potmarge is voor dit gebied wel een korte omschrijving in de toelichting opgenomen. Aangezien dit tot verwarring leidt wordt de beschrijving uit de toelichting verwijderd.
12. Het bewonersplatform is van mening dat het tankstation aan de Drachsterweg moet worden gesloten vanwege het veiligheidsrisico. Ondanks maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% worden weggenomen. In paragraaf 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de externe veiligheid toegelicht. Daaruit blijkt dat het groepsrisico en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de zelfredzaamheid en hulpverlening, door ons maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Er is dus geen planologische aanleiding om het tankstation te sluiten en het bestemmingsplan biedt daarvoor ook geen aanleiding of mogelijkheid.
13. Volgens het bewonersplatform leidt het sluipverkeer in de wijk tot onveilige situaties. Het platform vindt dat passende maatregelen genomen moeten worden. Het bestemmingsplan regelt niet de inrichting van de wegen of het aanbrengen van verkeersmaatregelen.



Er wordt slechts conform het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP) een onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen (bestemming verkeer) en 30 km wijk- en buurt wegen (bestemming verkeer en verblijf). Wij zien dan ook geen mogelijkheden om met dit bestemmingsplan het sluipverkeer tegen te gaan.

Geadviseerd wordt de gesignaleerde problemen verder op te pakken via de bestaande contacten met de verkeersadviseur van het team Mobiliteit en Ruimte van de gemeente.