

Bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Akoestisch landschap'.

Kenmerk 356793

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Door de verbreding van de Wâldwei tussen Hemriksein en Werpsterhoek -in het kader van de Haak om Leeuwarden- neemt de geluidsbelasting op de omgeving toe. Bij de vaststelling van het Tracébesluit is de gemeente daardoor verplicht geluidwerende voorzieningen te treffen aan de noordzijde van de Wâldwei.

Enkele woningen in Techum zullen door de verdubbeling van de Wâldwei een te hoge geluidsbelasting op de gevel krijgen. Bij de ingebruikneming van het betreffende (deel-) tracé op uiterlijk 31 december 2014 moet er afdoende geluidwering gerealiseerd zijn. Ook voor de woningen in het toekomstig deelgebied Unia (voorheen Buma) zullen geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen.

De komende jaren zal veel grond vrijkomen, o.a. als gevolg van de uitvoering van de grote bereikbaarheidsprojecten in de omgeving van het plangebied. De aanleg van een geluidwerende voorziening in de vorm van een akoestisch landschap biedt een uitstekende mogelijkheid om de grond die elders vrijkomt te gebruiken; een vorm van werk-met-werk maken zonder bijkomende kosten van tijdelijke opslag.

Het voorliggend bestemmingsplan overlapt over een gering oppervlak het bestemmingsplan Overijsselselaan en het bestemmingsplan Techum. In het plan is een grenscorrectie met het bestemmingsplan Overijsselselaan t.a.v. de horecabestemming opgenomen.

Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een strook grond ten noorden van Rijksweg 31 (Wâldwei). De westelijke begrenzing wordt gevormd door het bestemmingsplan Overijsselselaan. Aan de oostzijde loopt de grens enige meters door ten oosten van de Wurdumerfeart. Aan de noordzijde grenst het akoestisch landschap aan het plangebied Techum, en kent richting Wergeasterdyk een variabele breedte.

Planinhoud

Het bestemmingsplan heeft een beperkte opzet. Het is voornamelijk bedoeld om de aanleg van geluidwerende voorzieningen langs de Wâldwei mogelijk te maken. Daarnaast bevat het een grenscorrectie met het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan'. Vooreerst worden alleen geluidwerende voorzieningen getroffen ten behoeve

van Techum en het toekomstig woongebied Unia ten westen van de Wurdumerfeart (Unia West).

In een volgend stadium zal het woongebied tussen de Wurdumerfeart en de Wergeasterdyk (Unia Oost) door een private partij worden ontwikkeld. De hier beoogde woningbouw en de noodzakelijke geluidwering hiervoor zullen dan ook met private middelen tot stand gebracht moeten worden.

Technische randvoorwaarden

De geluidwering is het meest effectief als hij zo dicht mogelijk tegen de bron gelegd wordt, dus zo dicht mogelijk tegen de Wâldwei aan. In het akoestisch onderzoek is berekend dat de hoogte van de geluidwering, afhankelijk van de situering, minimaal 8,5 meter moet bedragen.

Een belangrijk aandachtspunt zijn de waterlopen in het plangebied, te weten de Wurdumerfeart en het Ald Djip. Deze komen vlak ten noorden van de Wâldweisamen, en kruisen deze vervolgens via een onderdoorgang. De waterlopen doorsnijden daarmee ook de geluidwerende voorziening, waardoor een geluidlek ontstaat. Het ontwerp van de geluidwerende voorziening moet een dergelijk geluidlek in voldoende mate dichten. De effectiviteit hiervan moet met een akoestisch rapport worden aangetoond.

Aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het bestemmingsplan Overijsselselaan, moet de geluidwering wijken, om vrij zicht op het kruispunt en op het hotel (Van der Valk) mogelijk te maken.

Grenscorrectie

Bij de uitwerking van het bouwplan voor het hotel Van der Valk is een grenscorrectie nodig gebleken. Het bouwvlak van de hotelvleugel valt voor een ondergeschikt deel buiten het bestemmingsplan Overijsselselaan. Aangezien dit bouwdeel ook een geluidwerende functie heeft ten opzichte van het achterliggend woongebied wordt het nu in dit bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Akoestisch landschap' meegenomen.

Ruimtelijke kwaliteit

De geluidwering zal vanuit het zuiden oprijzen uit het open landschap. Aan de noordzijde grenzen Techum en het toekomstige buurtschap Unia eraan. Deze omstandigheden vragen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Het beeld van een lange rechte wand moet vermeden worden. Er wordt uitgegaan van een relatief steile helling aan de zuidzijde, aangezien deze helling niet hoeft te worden betreden, en bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de geluidsbron gesitueerd moet worden. De hellingshoek ervan wordt bepaald door de technische mogelijkheden.

Vanuit de woongebieden in De Zuidlanden krijgt de geluidwerende voorziening een bestemming als openbaar groengebied, zo mogelijk met een recreatieve functie. Dit kan worden bereikt door aan de noordzijde te werken met een licht glooiende helling, en enkele doorzichten naar het landschap mogelijk te maken. De geluidwering mag zo min

mogelijk een opgesloten gevoel geven. Afhankelijk van de technische mogelijkheden en beperkingen kan het nodig zijn gedeeltelijk een combinatie met een (groen) scherm te maken.

Het feit dat de geluidwering ook met een boot(je) doorsneden moet worden, maakt ook een hoge ruimtelijke kwaliteit van de doorgang noodzakelijk.

Kortom, de geluidwerende voorziening dient als akoestisch landschap ontworpen te worden. Bij een akoestisch landschap wordt niet alleen het geluid geweerd, maar wordt bovendien landschappelijke kwaliteit toegevoegd, zowel voor de automobilist (zicht) als voor de omgeving (gebruiksruimte, park, zicht). Het geluid vormt zagezegd het landschap.

Beeldkwaliteit

In/op het akoestisch landschap zijn geen bouwwerken voorzien. (Wel is door middel van afwijking van de bouwregels bebouwing mogelijk) Het heeft daarom geen nut om tegelijk met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan of welstandsrichtlijnen vast te stellen. Het ontwerp voor het akoestisch landschap zal wel aan een kritische toets van Hûs en Hiem worden voorgelegd. Ook zal afstemming plaatsvinden met de landschappelijke inpassing van de Haak.

Financiën

Het gebied ten westen van de Wurdumerfeart wordt door de gemeente ontwikkeld. Dit betreft zowel het akoestisch landschap als, in een later stadium, het plandeel Unia West. Deze gronden maken deel uit van de grondexploitatie De Zuidlanden.

De komende jaren wordt rekening gehouden met een aanzienlijk grondaanbod. De realisatie van de grondlichamen kan derhalve worden gefinancierd uit de stortkosten. In de grondexploitatie van De Zuidlanden is € 385.000,- excl. BTW gereserveerd voor aanvullende technische voorzieningen en schermen.

(De gronden ten oosten van de Wurdumerfeart worden door een private partij ontwikkeld. De hier beoogde woningbouw en de noodzakelijke geluidwering zullen te zijner tijd dan ook met private middelen tot stand gebracht moeten worden) Dit valt buiten het plangebied. De vraag is of het dan wel zinvol is hierop in dit kader in te gaan.

Exploitatieplan

De Wro verplicht ertoe dat de gemeenteraad naast een bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. In dit geval kan daarvan worden afgezien (zie hiervoor artikel 6.12 en 6.13 Wro), aangezien op basis van dit bestemmingsplan geen bouwplannen worden gerealiseerd waarmee opbrengsten gegenereerd worden. Bovendien heeft de gemeente de betreffende gronden in eigendom

Juridische aspecten

Het akoestisch landschap is gesitueerd binnen de gronden waarvoor het oude bestemmingsplan "Buitengebied 1978" geldt. Dit bestemmingsplan kent geen gebruiksbepaling en evenmin een stelsel van aanlegvergunningen en laat daarmee het uitvoeren van grondwerkzaamheden toe. Theoretisch zou het hele akoestisch landschap onder het vigerende bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd. Gezien de kwalijke voorbeeldwerking die hiervan uit zou gaan wordt wel een bestemmingsplan opgesteld voor de aanleg van deze geluidwerende voorziening. In een later stadium volgt dan de bestemmingsplanprocedure voor het aangrenzende plandeel Unia (West).

Gezien de onvermijdelijkheid van de aanleg, en de afwezigheid van direct omwonenden is geen inspraakprocedure gevoerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 8 augustus 2011 verstuurd naar de (overheids-)instanties voor het wettelijk voorgeschreven overleg. Dit overleg heeft geleid tot een aantal kleine aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Zie bijgevoegde reactie- en antwoordnota overleg.

Ambtshalve wijziging

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is alsnog een overlegreactie van het Wetterskip ontvangen. Naar aanleiding daarvan worden de enkele ambtshalve wijzigingen/ toevoegingen aan artikel 3 voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 2.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 januari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Uitvoering/planning

Direct na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan zal worden gestart met het gefaseerd opbrengen van grond. Als eerste zal de zone die aan het plangebied Techum grenst worden opgehoogd.

Leeuwarden, 27-03-2012

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Drs. F. J. M. Crone, burgemeester,

Drs. ing. H. de Haas, loco secretaris.

Nummer 6793
JdB

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

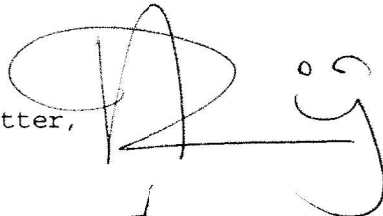
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2012 (kenmerk 356793 dp);

BESLUIT:

- a. De in bijlage 2 opgenomen ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen vast te stellen;
- b. Het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Akoestisch landschap' vast te stellen;
- c. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
- d. De kosten voor de technische voorbereiding ad € 385.000,- te dekken uit de grondexploitatie De Zuidlanden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2012.

voorzitter,



griffier.



B i j l a g e 1

Wetterskip Fryslân
T.a.v. mevrouw drs. R. Smit
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden

Onderwerp BP 'De Zuidlanden, Akoestisch landschap'
Uw kenmerk WFN 1118349
Ons kenmerk
Dienst
Sector Projectenbureau
Doorkiesnummer (058) 2344004 G. Folmer
Bijlagen -
Datum @@ februari 2012, verzonden:

Geachte mevrouw Smit,

Uw brief van 21 december 2011 (verzonden 23 december 2011) inhoudende het voorlopig wateradvies met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "De Zuidlanden Akoestisch Landschap" geeft ons aanleiding tot de navolgende reactie.

Aangezien een tijdige reactie uwerzijds uitbleef en over de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied De Zuidlanden in zijn geheel nog nader overleg plaats vindt, zijn wij, bij nader inzien, er ten onrechte vanuit gegaan dat dit plan u blijkbaar geen aanleiding gaf tot een specifieke reactie in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Ten tijde van de ontvangst van uw brief was het ontwerpbestemmingsplan reeds gereed gemaakt voor het in procedure brengen hiervan (aanbieding publicaties en plaatsing op Ro-online).

Dit heeft tot consequentie dat in het kader van de Reactie-antwoordnota niet is gereageerd op uw gemaakte opmerkingen als weergegeven in uw voornoemde brief. Ook is het ontwerpbestemmingsplan, waar nodig, hierop niet aangepast.

Het voorgaande impliceert evenwel niet dat hiermee bij de verdere planvorming en de uitvoering van het plan geen rekening zal worden gehouden.

Daar waar mogelijk zal aan de raad worden voorgesteld enkele wijzigingen ambtshalve vast te stellen. Voor het overige zal, voorafgaand aan de uitvoering van het plan, hierover overleg met uw waterschap worden gevoerd.

Uw opmerkingen geven ons aanleiding tot de navolgende reacties.

Grondgebruik realisatie akoestisch landschap.

Ingeval uit bemonstering van de aan te brengen grond blijkt dat het zoutgehalte hoger is dan het zoutgehalte in de aangrenzende gronden, dan zal daarover tijdig contact met u worden opgenomen, om afspraken te maken over het voorkomen van de verzilting van het water.

Ook zal, ingeval er sprake zal zijn van voorgenomen demping van met name bredere sloten, vanwege het gevaar van instabiliteit, hierover nader overleg met u worden gevoerd.

Baggeren Wurdumer Feart

Zoals door u reeds aangegeven zijn over de waterdiepte ingeval van het baggeren van de Wurdumer Feart reeds afspraken met uw waterschap gemaakt.

Toename verhard oppervlak

In uw reactie geeft u terecht aan dat het geen probleem zal vormen om watercompensatie tengevolge van de toename van het verhard oppervlak met 400 m², zijnde 40 m², in het plangebied De Zuidlanden te compenseren. Deze compensatie zal bij de uitvoering van het plan uitvoering krijgen.

Hoofdwatergang

Met uw opmerking om ter weerszijden van de hoofdwatergang een obstakelvrije zone van 5 meter in acht te nemen zal rekening worden gehouden. In het kader van de vaststelling van het plan zal de raad worden verzocht het plan in die zin aan te passen.

Schouwwatergang

Voor wat betreft het onderhoud van de schouwwatergangen zal het plan zodanig worden uitgevoerd dat de mogelijkheid hiertoe behouden blijft.

Boezemkade

De waterkerende werking van de boezemkaden binnen het plangebied zal bij de uitvoering van het plangebied gehandhaafd worden. De in dat kader aan te houden obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade zal daarbij in acht worden genomen.

Voor zover wij voornemens zijn binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van 5 meter werkzaamheden uit te voeren, zal door ons een watervergunning worden aangevraagd.

Waterwet

Het spreekt voor zich dat wateringrepen, waaronder ook worden verstaan het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater welke werkzaamheden meldings- dan wel vergunningsplichtig zijn in het kader van de Waterwet, niet eerder zullen worden uitgevoerd dan nadat hiervoor een melding is gedaan respectievelijk een vergunning is verleend.

Ik neem aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en dat u op basis hiervan uw eerdere mededeling inzake het afgeven van een positief wateradvies bestendigt.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen:

Drs.Ing. H. de Haas,
directeur stadsontwikkeling en -beheer.

B i j l a g e 2

Ambtshalve wijziging

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is alsnog een overlegreactie van het Wetterskip ontvangen.

Naar aanleiding daarvan worden de volgende ambtshalve wijzigingen/ toevoegingen aan artikel 3 voorgesteld:

- Toevoegen: lid 3.2.2.d.

Binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van een hoofdwatgang (i.c. Wurdumerfeart en Ald Djip) zijn geen andere bouwwerken toegestaan.

- Ver Nummering lid 3.4.1 in 3.4.1.a
- Toevoegen: lid 3.4.1.b.:

3.2.2.d en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd op een kortere afstand dan 5 meter ter weerszijden van een hoofdwatgang (Wurdumerfeart en Ald Djip).

- Toevoegen aan lid 3.4.2:

en voor zover het betreft de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 3.4.1 onder b:

- vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder van de betreffende hoofdwatgang (Wurdumerfeart en Ald Djip).