

Reactie- en antwoordnota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein'

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende overlegpartners: Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Gasunie, Brandweer Fryslân, en Liander.

Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Liander hebben een overlegreactie gegeven.

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

Wetterskip Fryslân

1. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan is opgenomen dat met dit plan geen regionale keringen in het geding zijn. Dit is onjuist. Met het voor de boezem leggen van dit plan zal de regionale waterkering verlegd moeten worden. Bij de inrichting van het plan lijkt daar onvoldoende rekening mee gehouden te worden. Dit speelt met name in het oostelijke deel van het plangebied. De nieuwe ligging van de regionale waterkering betekent dat aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan. Ook gelden er beperkingen. Voor de inrichting van het plan, en daarmee voor het vastleggen van de bestemmingen op de juiste plek, is het daarom belangrijk eerst duidelijkheid te hebben over de nieuwe ligging van de waterkering. Het type kering wat wordt toegepast is daarbij ook van belang.

Reactie:

De waterparagraaf is op dit punt aangepast. Hierin wordt meer duidelijkheid gegeven over de ligging van de waterkering.

2. In de waterparagraaf is opgenomen dat het waterpeil van de boezem 'mogelijk' fluctueert. De Friese boezem fluctueert zeer zeker en dit zal alleen maar toenemen. Wij adviseren daar rekening mee te houden bij de realisatie van bruggen, steigers, vlonders en dergelijke.

Reactie:

Het advies is overgenomen in de waterparagraaf. Hier zal bij de realisatie van bruggen, steigers, vlonders en dergelijke rekening mee worden gehouden.

3. Met het voor de Friese boezem leggen van het gebied wordt het waterpeil verhoogd. Hiervoor dient een peilbesluitprocedure doorlopen te worden. Met name de invloed op het zeer laag gelegen perceel ten noorden van het plangebied is hierbij van belang.

Reactie:

Er zal een peilbesluitprocedure worden doorlopen. Hierbij zullen de hydrologische effecten op de omliggende gronden worden beschouwd.

4. Langs de oostzijde van de J.W. Visserwei ligt een hoofdwatgang met daarin enkele duikers. Deze hoofdwatgang wordt vanaf de J.W. de Visserwei onderhouden. De aanplant van de bomen mogen de doorstroom en het onderhoud van de hoofdwatgang niet verslechteren. Ook de Rjochte Grou is een hoofdwatgang. Werkzaamheden in of binnen de beschermingszone van 5 meter van hoofdwatgang zijn vergunning plichtig.

Reactie:

Er zal rekening gehouden worden met het advies. In de waterparagraaf is hier aanvullend aandacht aan besteed.

5. Onderaan bladzijde 43 staat dat de in het gebied aanwezige hoofdwatgangen, met daarbij behorende oevers en bouwwerken vallen onder de bestemming "Water". Deze tekst klopt niet. Binnen de bestemming Water van dit concept bestemmingsplan vallen hoofdwatgangen, schouwwateren en overige watgangen. Binnen de overige bestemmingen komen deze 3 categorieën ook voor.

Reactie:

De bestemming 'Water' is aangepast op advies van het Wetterskip.

6. Wij adviseren om bij de inrichting rekening te houden met het kunnen onderhouden van de nieuwe watergang en ruimte voor het neerleggen van hekkelspecie en bagger.

Reactie:

Hier wordt bij uitwerking van de plannen rekening mee gehouden.

7. De Rjochte Grou is een KRW waterlichaam. Voor een toegevoegde waarde op de ecologische waterkwaliteit adviseren wij om waar mogelijk natuurvriendelijke oevers en ondiepwaterzones aan te leggen. Wij raden het toepassen van stortsteen af vanwege de vestiging van exoten welke in stortsteen niet meer te verwijderen zijn.

Reactie:

Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

8. Met bovenstaande punten dient het onderdeel 'Water' te worden aangepast. Het is belangrijk om in een overleg met ons deze punten te bespreken om te komen tot een inrichting van het plan wat voor de Friese boezem kan worden gelegd. Daarbij willen wij integraal kijken naar het hele gebied tussen De Bliken/Bosksleat en de Rjochte Grou. Wij ontvangen graag enkele datumvoorstellen voor een afspraak.

Reactie:

Voor alle bovengenoemde punten geldt dat wij in overleg zullen gaan met Wetterskip Fryslân.

Hiervoor wordt op korte termijn een overleg in gepland.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en het bluswater. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijgevoegde bijlage adviseert Brandweer Fryslân om:

- De doorgaande openbare wegen minimaal 4,5 meter breed te maken;
- Te borgen dat er meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte aanwezig is;
- Om de wegen te berekenen op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton;
- De bochtenstraal te laten voldoen aan R5.5 en R10;
- Er rekening mee houden dat wij alle woningen in het plangebied tot op 40 meter van de ingangen kunnen bereiken. Omdat er mogelijk ook een woongebouw en functies anders dan wonen komen, adviseren wij bij gebouwen dat wij tot op 10 meter van de ingangen kunnen opstellen;
- Doodlopende wegen maximaal 80 meter lang te laten zijn. We adviseren een minimale breedte van 4,5 meter als er een keermogelijkheid aan het einde van de doodlopende weg aanwezig is. Indien deze er niet is, dan adviseren wij 5,0 meter breedte;
- Mogelijk te maken dat de nieuwe woonwijk tweezijdig bereikbaar is. Bijvoorbeeld door een aansluiting te maken aan de Oesmawei/ Stadionsweg;
- Het woongebouw ook bereikbaar te maken voor een hoogwerker. Bijvoorbeeld zodat we in staat zijn om mensen van verdiepingen te kunnen evacueren;
- De ligging van de brandkranen verder uit te werken, waarbij er binnen 100 meter vande ingang van woningen een brandkraan ligt en bij het woongebouw op minimaal 40 meter afstand van de ingang. Voor het woongebouw adviseren wij een opbrengst van minimaal 1.000 l/min;
- De brandweer te betrekken bij de uitwerking van de keuze met betrekking tot bluswater

Reactie:

Met het advies van de brandweer Fryslân zal rekening gehouden worden bij verdere uitwerking van het plan. Brandweer Fryslân zal hierbij betrokken worden.

Provincie Fryslân

Wonen

Het plan past binnen de woningbouwafspraken en het is een mooie invulling van de regionale woondeal over transformatie. Wel adviseren wij de toelichting aan te passen op de volgende onderdelen:

- De uitgangspunten van de regionale woondeal gemeente Leeuwarden zijn:
 - 30% corporatiewoningen
 - 2/3 betaalbare woningen (sociale huur tot de liberalisatiegrens, middenhuur tot
 - € 1.000 en betaalbare koop tot €355.000)
 - 1/3 overige
 - Toevoegen voldoende nultreden-woningen en/of geclusterde woningen geschikt voor ouderen en woningen geschikt voor VPT.
- Het aandeel sociale huur in het plan is niet in lijn met de in april gemaakte afspraken in de regionale woondeal en sluit ook niet aan bij de eigen woonvisie van de gemeente Leeuwarden waarin wordt gestreefd naar ongedeelde wijken. Met de gemeenten is afgesproken dat het aandeel corporatiewoningen 30% moet zijn. Ook sociale huur staat onder druk, dat blijkt uit recent onderzoek van de Friese woningcorporaties. Juist in Grou, met voldoende voorzieningen en bereikbaarheid, kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan voldoende corporatiewoningen. In het plan is niet opgenomen wat het aandeel corporatiewoningen op dit moment is.
- Het is onduidelijk in welke prijssegmenten nu wordt gebouwd. Wij vragen u dit nader te specificeren.

Reactie:

De toelichting is op het onderdeel wonen aangepast. Bovengenoemde punten worden hierin nader onderbouwd.

Ruimtelijke kwaliteit

Het stedenbouwkundig plan wordt nog uitgewerkt. Wij adviseren het plan voor de definitieve inpassing van het plangebied in de regels te borgen met een voorwaardelijke verplichting.

Reactie:

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De nadere uitwerking van het plan wordt afgewacht om de effecten goed te kunnen beoordelen, hierbij vragen wij aandacht voor het beschermde dorpsgezicht.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Stikstof

Inmiddels is er een update geweest van de Aerius calculator. Wij adviseren om de berekening in deze nieuwste update van 5 oktober 2023, waarbij op 6 november nog een correctie heeft plaatsgevonden, uit te voeren.

Reactie:

Er is een nieuwe Aerius-berekening gemaakt met de Aerius-calculator van 6 november.

Provinciale wegen/vaarwegen

In het plan is een nieuwe brief opgenomen over De Rjochte Grou. Graag hierover contact opnemen met de heer B.F. Yntema van de provinsje Fryslân.

Reactie:

Voorafgaand aan de ontwerpfase is er een ontheffing van de vaarwegenverordening ingediend bij de provincie Fryslân.

Waterrobuust bouwen

Gezien de locatie en inrichting van dit gebied (er is niet voorzien in de reservering van een grondstrook voor toekomstig beheer en onderhoud van een regionale kering), adviseren wij dat dit gebied wordt ingericht als ware het voor de boezem liggend. Het basis advies van 0 NAP is hierbij onvoldoende. Advies is een voorschrift op te nemen, met een minimale drempelhoogte van bebouwing van 20 cm + NAP. (boezempeil + 70 cm)

Reactie:

Het advies is overgenomen in de waterparagraaf.

Liander

Liander geeft aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

De reactie van Liander wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie overlegreacties

De overlegreacties leiden tot enkele aanpassingen van de toelichting en regels in het ontwerpbestemmingsplan.