

Vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan

‘Lammenschansweg – Zirro en Schouls’

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken instanties en partners die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In paragraaf 1.2 is een overzicht opgenomen van de ingekomen reacties naar aanleiding van het concept ontwerpbestemmingsplan, die samengevat en voorzien zijn van een reactie.

1.2 Ingekomen reacties

	Samenvatting	Reactie
A.	Hoogheemraadschap van Rijnland	
A1	Hoogheemraadschap van Rijnland geeft een positief advies op het bestemmingsplan, waarbij zij wel enkele aanvullingen mee wil geven: a. Rijnland geeft de voorkeur aan een separate bestemming voor ‘Water’, omdat hiermee enerzijds het belang van oppervlaktewater mee onderschreven wordt en anderzijds de Rijnlandse belangen beter zijn geborgd in het bestemmingsplan; b. In de bestemming ‘Groen’ is opgenomen dat in ieder geval 475 m² oppervlaktewater moet worden gerealiseerd. Dit oppervlaktewater moet voldoen aan de eisen die Rijnland hieraan stelt (uitvoeringsregel 5, behorend bij de keur Rijnland 2020). Het verzoek is om ook deze verplichting op te nemen in de bouwregels. Slechts wanneer het water wordt aangelegd conform onze uitvoeringsregels, kan dit worden ingezet als compenserend oppervlaktewater.	Van deze reactie is kennisgenomen. Ad a) In dit bestemmingsplan is gekozen voor een bestemming ‘Groen’. Onder ander omdat dit beter aansluit op de systematiek van de overige bestemmingsplannen in de Lammenschansdriehoek. En omdat de ontwerpen van de openbare ruimte, waaronder die voor het oppervlaktewater, nog niet definitief zijn. Met het opnemen van een waterbestemming gaat daarmee een groot deel van de flexibiliteit verloren. Er is daarom niet gekozen voor een waterbestemming. Ad b) Tussen de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap zijn de afspraken over de wijze waarop gecompenseerd gaat en moet worden vastgelegd in een afsprakenbrief. Daarbij moet voldaan worden aan de Keur. Op deze wijze is al voldoende geborgd dat het te realiseren oppervlakte water ook kan worden ingezet als compenserend oppervlaktewater.

		In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.9.2.2., kopje 'waterberging') is dit nader toegelicht.
B.	Provincie Zuid-Holland	
B1	Op grond van het ingediende e-formulier is geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen.	Van deze reactie is kennisgenomen
C.	Dunea	
C1	In het bestemmingsplan staat vermeld dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden. Dit is niet correct. Momenteel loopt een 500AC-transportleiding (asbestcement drinkwater-transportleiding met een diameter van 500mm) door het plan. Deze transportleiding is van groot belang om veel huishoudens in de omgeving van voldoende drinkwater te voorzien. Het verzoek is de ligging van de nieuwe transportleiding te borgen middels het bestemmen van de belemmeringenstrook (2x4m aan weerszijde van de leiding).	Buisleidingen met een externe veiligheidszone (Besluit externe veiligheid buisleidingen) en bovengrondse hoogspanningslijnen zijn in ieder geval planologisch relevant. Voor het opnemen van een dubbelbestemming voor overige leidingen bestaat geen wettelijke verplichting; de raad dient in dit kader een belangenafweging te maken. In beginsel stelt Leiden dat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze kabels en leidingen, in het geval deze gelegen zijn <i>in gemeentegrond</i>, niet noodzakelijk is. Dit in combinatie met de bescherming die voortvloeit uit op grond van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. Daarnaast is er intensief overleg tussen, Dunea, de gemeente Leiden en de ontwikkelaars over de leiding in relatie tot het bouwen van de woningen en tussen Dunea en de gemeente Leiden over de inrichting van de openbare ruimte. Er is daarom geen aanleiding om voor deze transportwaterleiding een dubbelbestemming in het bestemmingsplan op te nemen. De toelichting van het bestemmingsplan zal wel worden aangevuld. Hierin zal de ligging van de huidige 500AC-transportleiding en de nieuwe 500HDPE-transportleiding,

		hoewel beiden niet planologisch relevant, wel worden benoemd. Zie ook beantwoording C3.
C2	De huidige verouderde 500AC wordt op korte termijn verlegd en vervangen door een meer robuuste 500HDPE transportleiding. De bouwwerkzaamheden van Zirro en Schouls mogen geen negatieve invloed hebben op de levensduur van de transportleiding. Dunea ziet graag in het bestemmingsplan dat de mate van zettingen, trillingen en belastingen op de transportleiding binnen de in bijlage A beschreven randvoorwaarden (zie onder tabel) blijft . Dit geldt ook voor de gebruiksfase.	De reactie heeft betrekking op de uitvoering en heeft geen (ruimtelijke) consequenties voor het bestemmingsplan. Constructieve veiligheid en de invloed van nieuwbouw op bestaande funderingen en leidingen zijn geborgd in het Bouwbesluit 2012. Bij de toetsing op de omgevingsvergunningen van de omliggende bouwcomplexen zal hier (constructief) naar worden gekeken. Ook kunnen eventueel nadere voorwaarden worden gesteld, zoals monitoring tijdens de bouw. In de omgevingsvergunning zullen de voorwaarden van bijlage A zoveel mogelijk worden opgenomen.
C3	Gezien de vitale functie zien wij de ligging en bescherming van de nieuwe transportleiding graag geborgd doormiddel van het (dubbel) bestemmen van een belemmeringenstrook (2x4m aan weerszijde van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding), vermelding op de plankaart en vermelding van de door Dunea gestelde voorwaarden. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn, of risicovolle bouw- en/of gebruiksactiviteiten plaatsvinden.	Met het opnemen van een dubbelbestemming ter plaatse van de beoogde 500HDPE transportleiding kunnen de genoemde randvoorwaarden uit bijlage A niet worden geborgd. Bovendien ligt de leiding inclusief belemmeringsstrook binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze verkeersbestemming is sowieso geen bebouwing toegestaan. De beoogde bebouwing zal buiten de belemmeringenstrook plaatsvinden. Daarnaast is er intensief contact tussen Dunea en de gemeente Leiden over de inrichting van de openbare ruimte die wel boven de leiding gaat plaatsvinden. Zo zijn er bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de wijze van het realiseren van een wadi en het plaatsen van bomen, met een wortelscherm, op een afstand van 2 meter.

		In de omgevingsvergunning zullen de voorwaarden van bijlage A zoveel mogelijk worden opgenomen.
C4	In het bestemmingsplan te benoemen dat deze dient te worden vorm gegeven in samenhang met de ondergrond en de daar aanwezige infrastructuur. Specifiek aandachtspunt is hierbij het voorkomen van opwarming van het drinkwaternet; in bijlage A treft u de randvoorwaarden betreft minimale afstanden tussen warmte-infra en waterleiding.	De reactie heeft betrekking op de uitvoering en heeft geen (ruimtelijke) consequenties voor het bestemmingsplan. Dit punt zal worden meegenomen bij de uitvoering en afstemming tussen ontwikkelaars/bouwers en gemeente ten aanzien van kabels en leidingen. In de omgevingsvergunning zullen de voorwaarden van bijlage A zoveel mogelijk worden opgenomen.
C5	Aandacht voor de risico's op verzakking en trilling schade van vitale infrastructuur onderdelen, zijnde de reinwaterbergingen en pompgebouw van Dunea, welke bovengronds op maaiveld gesitueerd zijn. Dit vraagt randvoorwaarden aan de uitvoeringsmethodes van de bouwwerkzaamheden en de wijze van gebruik van de gronden in de gebruiksfase, waarbij deze risico's voor Dunea beheerst worden. Deze vitale infrastructuur onderdelen bevinden zich in de directe nabijheid van de locaties Zirro en Schouls.	De reactie heeft betrekking op de uitvoering en heeft geen (ruimtelijke) consequenties voor het bestemmingsplan. Constructieve veiligheid en de invloed van nieuwbouw op bestaande funderingen en leidingen zijn geborgd in het Bouwbesluit 2012. Bij de toetsing op de omgevingsvergunningen van de omliggende bouwcomplexen zal hier (constructief) naar worden gekeken. Ook kunnen eventueel nadere voorwaarden worden gesteld, zoals monitoring tijdens de bouw. De bouwmethode met betrekking tot bijvoorbeeld het heien is ook een aspect dat is opgenomen in het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). De gemeente controleert of de bouw veilig geschied, ook voor de omgeving.
C6	De watercompenserende opgave wordt gerealiseerd in de openbare ruimte. Dunea hecht grote waarde aan een goede en groene leefomgeving, waaraan graag bijgedragen wordt. Daarbij vraagt Dunea wel aandacht voor de risico's in (wijzigen van) waterpeilen en navolgende grondwaterstanden. Mogelijk gevolg is vernatting van het maaiveld op het terrein, pompgebouw en	Tijdens de bouw van parkeerkelders mag de grondwaterstand niet veranderen ten opzichte van de bouwbak. Dit moet aangetoond worden middels een rapport over bemaling, dat er geen schade aan de pompgebouw en reinwaterbergingen is

	reinwaterbergingen van Dunea, waarvoor compenserende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Dit is niet benoemd in het concept bestemmingsplan. <i>Aandacht voor de impact van wijzigingen als gevolg van additioneel openbaar water en peilwijzigingen voor de reinwaterberging en pompgebouw van Dunea, waarvoor compenserende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn.</i>	ontstaat. Nulmeting en monitoring zijn van belang. Dit wordt bij de omgevingsvergunning indien mogelijk meegegeven. Voor de inrichting van de openbare ruimte is er een watercompenserende opgave en is het streven ook extra water te realiseren. De gemeente is voornemens het water dat vroeger bij de watertanks aanwezig was, op een andere plek terug te laten komen. Er zal onderzocht worden hoe dit water op boezempeil vernatting voorkomt en grondwaterstanden stabiel houdt. Onderzoeksvragen zijn: wat is het gevolg van de verandering van de grondwaterstand voor de watertanks? Met welke NAP zijn de tanks stabiel? Wat is het effect van het boezemwater op de grondwaterstand en hoe houden we dit gebied droog? Hierover vindt, in het licht van het ontwerp van de openbare ruimte, overleg plaats tussen Dunea en de gemeente Leiden.
C7	Op de gecombineerde ontwikkellocatie Zirro en Schouls wordt voorzien om de bestaande ontsluiting tot de reinwaterbergingen en leidingen steunpunt van Dunea om te leggen. Het steunpunt wordt verplaatst. De reinwaterbergingen en het pompgebouw blijven gehandhaafd. Hierbij worden de erfgrenzen aangepast. In het huidige concept bestemmingsplan en toelichting wordt geen acht gegeven aan bereikbaarheid van het terrein van Dunea, voor en na de ontwikkelwerkzaamheden. <i>Opname in het bestemmingsplan, aandacht voor waarborging van de bereikbaarheid van de reinwaterbergingen van Dunea tijdens en na de bouwperiode. Het terrein dient bereikbaar te blijven voor verkeer ten behoeve van o.a. uitvoering van onderhoud.</i>	De reactie heeft betrekking op de uitvoering en heeft geen (ruimtelijke) consequenties voor het bestemmingsplan. Een BLVC-plan is opgesteld om de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de uitvoering van de projecten in de (directe) omgeving te waarborgen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaars en Dunea over de bereikbaarheid van het pompgebouw en het terrein tijdens de bouwperiode.

Bijlage A: Randvoorwaarden (behorend bij reactie C (Dunea))

Randvoorwaarden transportleidingen 500AC (huidige transportleiding):

Heien en/of damwanden trillen: min. 7 meter afstand

Zettingen: max. 3mm

Belasting: geen zwaar verkeer boven de leiding. Dit is enkel toegestaan indien een vrijdragende constructie over de leiding wordt toegepast. Bij frequent niet-zwaar verkeer (max. 20 ton), is een betonplaat over de leiding voldoende.

500HDPE (nieuwe transportleiding):

Heien en/of damwanden trillen: min. 4 meter afstand.

Zettingen: max. 5cm verschilzetting over een lengte van 10 meter

Belasting: zwaar verkeer (max. 40 ton) boven de leiding is enkel toegestaan als er gebruik wordt gemaakt van betonplaten.

Randvoorwaarden opwarming leidingen

Type warmteobject	Minimale afstand bij langsligging	Minimale afstand bij kruising
Secundaire stadsverwarming (aanvoer 70°C, retour 40°C)	1,5 m ¹⁾	50 cm ¹⁾
Primaire stadsverwarming (aanvoer 105°C, retour 70°C)	2 m ¹⁾	50 cm ¹⁾
Elektrakabels (10, 25 en 50 kv)	60 cm	40 cm ²⁾

1) In verband met warmteafgifte vanuit de warmteleidingen dient er voldoende afstand gehouden te worden. Momenteel loopt een TKI Engine onderzoek waarbij wordt gewerkt aan een model om de minimale afstand te bepalen; deze is nog niet afgerond. Voorlopig dienen deze afstanden te worden gehanteerd (gebaseerd op eerdere metingen). In sommige gevallen vraagt Dunea om een extra warmteberekening als het vermoeden ontstaat dat de waterleiding meer wordt opgewarmd dan de toegestane 20 °C. In dat geval zullen er grotere afstanden worden gehanteerd. Er dient extra rekening gehouden te worden met aansluitleidingen, omdat deze gezien de kleine diameter sneller opwarmen.

2) In kritische situaties kan dit worden verkleind tot uiterlijk 20 cm, indien dit mogelijk is zonder de functioneren van de andere voorzieningen te verstoren. Hierbij moeten soms hulpmiddelen gebruikt worden, bijvoorbeeld samendrukbare kunststof platen, die het directe contact en de wederzijdse overdracht van krachten minimaliseren.