

Reactie- en antwoordnota zienswijzen in verband met het ontwerpwijzigingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw grondgebonden woningen aan de Smedingstraat in Leeuwarden.

Het ontwerpwijzigingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er negen zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt de inhoud van deze zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar. In de zienswijzen wordt ingegaan op zowel het wijzigingsplan voor de grondgebonden woningen als het bestemmingsplan voor de appartementen. In deze reactienota worden alleen de reacties behandeld die betrekking hebben op het wijzigingsplan.

Zienswijze 1: Provincie Fryslân.

- a. De provincie constateert dat voor de stikstofberekening een oude aeries-calculator is gebruikt. De provincie kan zich vinden in het plan, als door middel van nieuwste calculator wordt aangetoond dat er geen beletselen zijn vanuit de Wet natuurbescherming.

Reactie:

Aan de hand van de nieuwste aeries-calculator is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er geen strijd is met de Wet natuurbescherming. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie.

- b. De provincie verzoekt de gemeente om bij de Fumo na te vragen of voor de aanleg van de wadi eventueel een ontgrondingsvergunning is vereist.

Reactie:

Conform het verzoek van de provincie heeft overleg plaatsgevonden met de Fumo. De Fumo heeft aangegeven dat de voorgenomen ontgraving ten behoeve van een wadi is vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Ontgrondingenwet.

Zienswijze 2: een bewoner van de Oerset

- a. Er wordt bij voorkeur extra groen aangelegd en wandelpaden in plaats van woningbouw. Dit past beter binnen de welstandsrichtlijnen. De bouw van woningen en appartementen gaat ten koste van het parkgevoel. De plannen bevinden zich in een van de belangrijkste parkzones van Leeuwarden.

Reactie:

Het ligt voor de hand dat omwonenden een voorkeur uitspreken voor een groene invulling. Er is echter geen sprake van openbaar gebied dan wel een openbaar park, maar van particuliere bouwpercelen. Op deze percelen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan Achter de Hoven kassen en woonbebouwing toegestaan. De terreinen liggen thans braak in afwachting van een nieuwe invulling. Verder zijn voor deze percelen door de gemeenteraad op verschillende momenten ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. De gemeenteraad heeft in 2007 de ontwikkelingsvisie Potmarge vastgesteld. In deze visie wordt de gewenste ontwikkeling van het gebied aan weerszijden van de Potmarge voor de lange termijn beschreven. Het gebied is opgedeeld in zogenaamde 'rakken'. Uitgangspunt van de visie is dat de ontwikkelingen in deze rakken een bijdrage leveren aan het karakter en de sfeer van de Potmargezone. Voor de 'locatie Smeding' wordt in de visie ruimte geboden voor grondgebonden woningen, terwijl aan de zuidzijde van het Parkhove-terrein appartementengebouwen worden voorzien. Uitgangspunt van de visie was meer ruimtelijke kwaliteit, afname van het oppervlak aan bebouwing en toename van (openbaar toegankelijk) groen. Op het moment van deze visieontwikkeling was het Parkhove-terrein grotendeels bebouwd met éénlaagse bebouwing en was het Smeding-terrein nagenoeg geheel bebouwd met kassen, zie foto op de volgende pagina. De terreinen waren in private handen en dus ook niet openbaar toegankelijk.

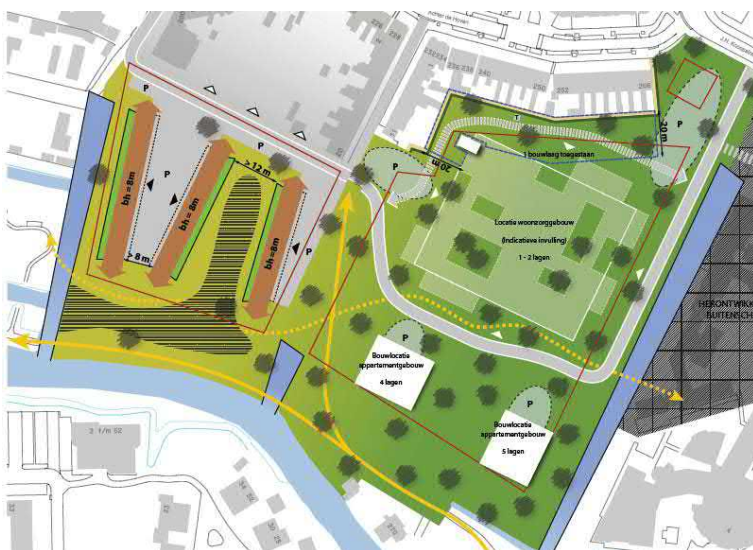


Kassen en bebouwing Parkhove



Kassen vml. Smeding-terrein

De gemeenteraad op 22 september 2014 stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven vastgesteld voor de locatie Parkhoven/Smeding, zie onder. Dit geschiedde ter nakoming van de afspraak ten tijde van de totstandkoming van bestemmingsplan Achter de Hoven, dat bij grotere ontwikkelingen voorafgaand aan de formele planologische procedures (op basis van de voorziene wijzigingsbevoegdheden) stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven worden opgesteld.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

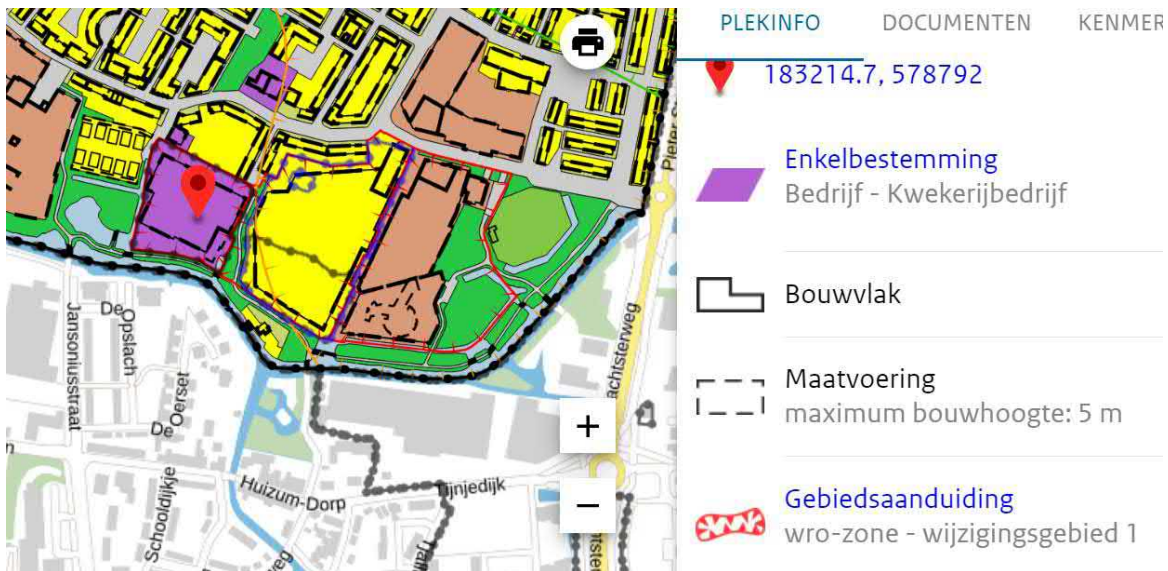
Het noordelijke deel van het Parkhoven-terrein is inmiddels conform deze randvoorwaarden gebouwd, zie foto onder.



Het nieuwe Parkhoven

Identiek aan de Potmargevisie worden er in deze locatiespecifieke randvoorwaarden grondgebonden woningen mogelijk gemaakt op het vml. 'Smeding-terrein' en appartementen op het Parkhove-terrein. Daarbij gaat het om appartementen in vier en vijf bouw bouwlagen. Door het vaststellen van deze randvoorwaarden ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden voor bouwers en projectontwikkelaars. Op basis hiervan worden er bouwlocaties aangekocht en ontwikkeld.

Met de locatiespecifieke randvoorwaarden is nadere invulling gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Hoven. Binnen dit door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de ruimte geboden voor de realisatie van de grondgebonden woningen en de appartementen, zie de verbeeldingen hieronder.



Wijzigingsgebied 1



Wijzigingsgebied 2

De aanvraag voor de grondgebonden woningen op het vml. Smeding-terrein voldoet aan de criteria die opgenomen zijn in het bestemmingsplan, om toepassing te kunnen geven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

De gemeenteraad heeft in het verleden voor het projectgebied aldus een visie, bestemmingsplan en locatiespecifieke randvoorwaarden vastgesteld, waarin ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt. De plannen van Slokker Vastgoed sluiten hier nagenoeg (met uitzondering van de parkeeroplossing bij de appartementen) geheel bij aan. Gelet op de voorgeschiedenis, de kwaliteit van de plannen, de gewekte verwachtingen en de juridische mogelijkheden is er geen aanleiding om medewerking aan de plannen te onthouden. Bovendien is er sprake van een groot woningtekort, staat de gemeente voor een grote woningbouwopgave en voorzien de plannen aldus in een grote behoefte.

- b. Op het gebied van hittestress scoort de gemeente Leeuwarden slecht. De gemeente zou de stad veel groener moeten maken.

Reactie:

De gemeente heeft zeker ambities om de stad te vergroenen en om hittestress tegen te gaan. Dit moet vooral gebeuren in de openbare ruimte, maar er worden natuurlijk ook eisen gesteld aan private projecten. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, met de kassen op het voormalige Smeding-terrein en het oude Parkhove, zal het gebied van het Potmargepark aanzienlijk vergroenen. Ook het oppervlak aan openbaar groen zal significant toenemen.

- c. De gemeente kan de visie van 2007 herzien door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Reactie:

De Potmargevisie dateert van 2007, maar zoals vermeld zijn later door de gemeenteraad nog locatiespecifieke randvoorwaarden en richtlijnen voor het gebied vastgesteld en zijn er ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Hoven. In de visie, randvoorwaarden en bestemmingsplan wordt ingezet op een hoogwaardiger en groenere invulling van het Potmargegebied. Met name de Potmargevisie is opgesteld voor de lange termijn. Op basis hiervan worden locaties aangekocht en komen ontwikkelingen tot stand. Er is inhoudelijk geen aanleiding om te willen tornen aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied. Verder zal het juridisch beperken van de bebouwingsmogelijkheden of het voorschrijven van een groenere inrichting kunnen leiden tot (plan)schadeclaims.

- d. In het verkennend natuuronderzoek wordt gesproken over een kleine jachthaven. Dit is ongewenst.

Reactie:

De formulering in het natuuronderzoek is niet maatgevend. Het bestemmingsplan voorziet niet in een jachthaven. De waterpartij en de oever worden netter ingericht, maar het water wordt niet geschikt gemaakt voor het aanleggen van boten.

- e. Het wijzigingsplan geeft niet aan hoeveel bomen er worden gekapt. En wat gaat er gebeuren met de struiken langs het Potmargepaad?

Reactie:

In het wijzigingsplan wordt vermeld dat er bomen worden gekapt, maar niet hoeveel bomen. Juridisch is dat ook niet noodzakelijk. Aangezien er meer dan 9 bomen worden gekapt, zal Slokker Vastgoed een aanvraag indienen voor de kap van deze bomen. De gekapte bomen zullen conform het gemeentelijke beleid worden gecompenseerd. Er worden geen waardevolle of monumentale bomen gekapt. In overleg met de omwonenden zal worden bekeken in welke mate de struiken en heesters langs het Potmargepaad worden verwijderd. Het is wel de bedoeling dat deze (slecht onderhouden) groenstrook deels wordt opgeschoond, zodat de woningbouw volwaardig deel uitmaakt van het Potmargegebied en niet schuilgaat achter bosschages.

- f. Er is verkennend natuuronderzoek gedaan, maar moet er geen uitgebreid ecologisch onderzoek plaatsvinden? Is het ecologisch onderzoek wel deugdelijk?

Reactie:

Het verkennend natuuronderzoek is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden (vanuit de Wet natuurbescherming beschermde soorten en gebieden) in en om het projectgebied. Ook is dit onderzoek bedoeld om een beeld te krijgen op mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. Het uitgevoerde onderzoek is zeker niet vluchtig uitgevoerd, maar voldoende om de toets aan de Wet natuurbescherming (en NNN) uit te voeren. Er heeft een bronnenonderzoek en een veldbezoek plaatsgevonden, waarin het gehele plangebied en de omgeving daarvan zijn beschouwd. Dit is afdoende voor een goede beoordeling. De bomen zijn bekeken op aanwezigheid van (onder meer) beschermde nestplaatsen en holtes die als vleermuisverblijf kunnen fungeren. Deze zijn niet aangetroffen in de te kappen bomen.

Net als voor vleermuizen geldt voor vogels dat de functionele leefomgeving zich niet beperkt tot het plangebied. Vooral aan weerszijden van de Potmarge, zowel ter hoogte van en in het plangebied en ten westen en oosten hiervan is veel begroeiing aanwezig en staan veel bomen. Omdat deze omgeving intact blijft en ook in het plangebied zelf bomen blijven staan en de te kappen bomen worden gecompenseerd (in het plangebied) blijft voldoende foerageergebied, rustgebied en nestgebied voor vogels (ook voor vogels met jaarrond beschermde nesten) aanwezig. In de Potmarge zijn waarnemingen bekend van IJsvogel (waarneming.nl , 2023).

Er zijn geen nestplaatsen bekend, maar meestal broeden ze in door hen gegraven tunnels in oevers, wanden of tussen boomwortels. De nesten zijn niet jaarrond beschermd. In sommige gevallen, bij zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden kan de jaarrond bescherming wel gelden. Als in de huidige situatie geen nestplaatsen van ijsvogel aanwezig zijn op de locatie waar het water wordt aangepast, zijn negatieve effecten door de ingreep uitgesloten. Als wel een nestplaats aanwezig is, dient vastgesteld te worden of er sprake is van omstandigheden waarin het nest als jaarrond beschermd moet worden beschouwd en of ontheffing moeten worden aangevraagd. In alle gevallen is het aan te bevelen in de nieuwe situatie de oevers geschikt te houden/maken voor broedende ijsvogels. De leefomgeving voor ijsvogels blijft verder intact omdat het overige deel van de Potmarge niet veranderd.

In de natuurtoets is aangegeven dat met de bomen die behouden blijven (en in de eindsituatie ook de gecompenseerde bomen) en bomen in de omgeving van het plangebied voldoende foerageergebied beschikbaar is. Vooral langs de Potmarge zijn veel bomenrijke gebieden. De mogelijke functie van de bomen als vliegroute kan blijven bestaan, omdat overal waar gekapt wordt een parallelle structuur van bomen (direct naast de te kappen boom of aan de andere kant van het pad) aanwezig is. Deze bomen blijven staan waardoor geen onoverbrugbare gaten ontstaan door de kap en zo de mogelijke functie als vliegroute kan blijven bestaan.

Verder is het relevant, dat de Grote Wielen wel een Habitatrictlijngebied is, maar dat dit gebied niet is aangewezen voor (stikstofgevoelige) habitattypen. Alde Feanen is wel aangewezen voor stikstofgevoelige habitattypen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van NNN-gebied. De dichtstbijzijnde NNN-gebieden en Natuur buiten NNN-gebieden liggen op grote afstand (meerdere kilometers) van het plangebied. Negatieve effecten op de kernwaarden van NNN zijn uitgesloten.

- g. Er is onduidelijkheid over het aantal woningen en over het aantal parkeerplaatsen. Is het aantal parkeerplaatsen wel toereikend?

Reactie:

Het bestemmingsplan en het wijzigingsplan bieden gezamenlijk de mogelijkheid voor de bouw van 74 woningen. Het gaat daarbij om 24 grondgebonden woningen en om 50 appartementen. De aanvragen omgevingsvergunning voorzien in minder woningen, nl. in 24 grondgebonden woningen en 44 appartementen. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met 74 woningen en daar is het aantal parkeerplaatsen dus ook op afgestemd. Binnen het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarbij is op basis van ervaringen buiten en binnen de gemeente wel de norm voor het bezoekersparkeren verlaagd van 0,3 naar 0,2. Verder krijgen de bewoners van Achter de Hoven, die aan de zuidzijde grenzen aan de Smedingstraat, de mogelijkheid om op het eigen terrein te parkeren. Hiermee neemt de parkeerdruk in de wijk af. Voorts bestaat ook nog de mogelijkheid om dit het plangebied extra parkeerplaatsen aan te leggen, als toch onverhoopt blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Parkeren is geen beletsel voor dit plan.

- h. Is er niet sprake van meer verkeersbewegingen dan in het bestemmingsplan is aangegeven? In het memo van Rho Adviseurs wordt melding gemaakt van 68 woningen, terwijl het bestemmingsplan ruimte biedt voor 74 woningen.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan en wijzigingsplan en In de verkeersberekeningen van Goudappel is gerekend met 74 woningen. Alleen bij de Aerius-berekening van Rho Adviseurs wordt abusievelijk gesproken over 68 woningen. De aerius-berekening is inmiddels op basis van de laatste versie van Aerius voor 74 woningen geactualiseerd. Ook bij 74 woningen laat de Aerius-berekening zien dat aan alle vereisten wordt voldaan.

- i. De informatieverstrekking/communicatie naar de buurt is onvoldoende geweest. De gemeente heeft tussentijds met een aantal omwonenden contact gehad, maar dat is niet met de overige omwonenden gedeeld.

Reactie:

Alle omwonenden en het wijkpanel zijn door middel van een digitale informatiebijeenkomst vroegtijdig door Slokker Vastgoed en de gemeente Leeuwarden over de plannen geïnformeerd. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op de plannen te reageren. Dat is in bescheiden mate gebeurd; er zijn in totaal vier reacties ingediend. Iedereen die op de plannen heeft gereageerd, heeft van de gemeente een reactie ontvangen op de kritiekpunten. In deze reactie is ook aangegeven dat de gemeente beschikbaar is voor vragen en opmerkingen. Appellant heeft naar aanleiding hiervan niet gevraagd om nader overleg. Door middel van twee nieuwsbrieven zijn de omwonenden geïnformeerd over de voortgang, het proces en procedures.

De gemeente en Slokker Vastgoed hebben wel gesproken met een van andere omwonenden. Deze familie had de gemeente namelijk diverse malen vragen gesteld en contact gezocht over het plan. Met het oog hierop leek het ons goed om deze mensen uit te nodigen voor een fysiek overleg. Wij hebben appellant niet voor een gesprek uitgenodigd, omdat deze niet gereageerd heeft op de gemeentelijke mail/reactie.

- j. De crisis- en herstelwet is van toepassing verklaard. Dit is niet eerder vermeld. Dit geeft het gevoel dat alle registers worden opengetrokken om dit plan erdoor te krijgen.

Reactie:

Dat de crisis- en herstelwet van toepassing is op dit project vloeit voort uit wet- en regelgeving. De gemeente heeft hierover geen zeggenschap.

- k. Het verkeer staat nu al vaak vast op de Achter de hoven naar de Spoorstaat en op de J.H. Knoopstraat richting de Drachtsterweg.

Reactie:

De verkeersdrukke in Achter de Hoven en de J.H. Knoopstraat wijkt niet af van vergelijkbare straten in de stad. Van stremmingen is niet of nauwelijks sprake. De bescheiden toename van het verkeer heeft geen serieuze verkeerskundige consequenties.

- l. De huidige wegen zijn niet breed genoeg voor de hulpdiensten, zoals de brandweer.

Reactie:

Het wijzigingsplan is voorgelegd aan en goedgekeurd door de brandweer Fryslân. De ontsluiting van het plangebied voldoet een de vereisten.

Zienswijze 3: een bewoner van de Oerset

- a. Naar aanleiding van de digitale informatiebijeenkomst heeft appellant een inspraakreactie ingediend. De gemeente heeft wel gereageerd op deze reactie, maar is niet inhoudelijk op de reactie ingegaan.

Reactie:

Anders dan appellant schrijft is wel degelijk ingegaan op de inhoudelijke bezwaren. Appellant is van opvatting dat er bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een toetsing moet plaatsvinden aan de Potmargevisie. In de gemeentelijke reactie is aangegeven dat de criteria voor het toepassen van deze bevoegdheid zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien formeel de Potmargevisie geen toetsingskader is, behoeft de zeer uitgebreide reactie van appellant op dit onderdeel geen (nadere) inhoudelijke beoordeling.

- b. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente en Slokker Vastgoed, maar er is geen verslag gemaakt van dit overleg. Ook zijn de plannen naar aanleiding van dit overleg niet aangepast.

Reactie:

Appellant heeft eerder een schriftelijke reactie van de gemeente ontvangen op de ingebrachte kritiekpunten. Voorts heeft er een uitgebreide mailwisseling met appellant plaatsgevonden en heeft de gemeente veel vragen beantwoord en zijn diverse stukken toegezonden. Ook heeft de gemeente, samen met Slokker Vastgoed, een fysiek overleg gehad om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden. Dit is allemaal gebeurd in het informele voortraject, vooruitlopend op de formele tervisielegging. Dit is wettelijk niet voorgeschreven, maar de gemeente wil omwonenden en belanghebbenden graag vroegtijdig en zo volledig mogelijk informeren over de plannen.

- c. Mede namens de overige bewoners is een e-mail gestuurd met vragen over het kappen van bomen binnen het project. De gemeente heeft hierop gereageerd, maar Slokker Vastgoed niet.

Reactie:

Aangezien de gemeente deze mail al had beantwoord, was een reactie van Slokker Vastgoed niet meer nodig.

- d. De gemeente is niet zorgvuldig omgegaan met de bezwaren tegen de plannen voor het Potmargepark. Dit gaat o.a. over de toetsingscriteria in het bestemmingsplan, over een uitspraak dat er geen kapvergunning nodig is en over de mededeling dat de Potmarge geen rijksmonument zou zijn.

Reactie:

Hiervoor is aangegeven dat, anders dan appellant, de gemeente van opvatting is dat de toetsingscriteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen zijn in het bestemmingsplan en dat de Potmargevisie in dat kader geen (formeel) toetsingskader is. Dat is geen onzorgvuldigheid, maar dat is een verschil van inzicht.

De Potmargevisie is een visiedocument. Daarmee geeft de raad aan initiatiefnemers een handvat voor toekomstige ontwikkelingen die in beginsel op steun van de raad kunnen rekenen. Het gaat daarbij overigens niet om voorschriften. In dit geval wordt deze route niet gevolgd. Er wordt gebruik gemaakt van een reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan waarbij de bevoegdheid tot wijziging berust bij het college.

Voorts is aan de omwonenden verteld dat niet voor de kap van alle bomen/struiken een kapvergunning nodig is. Dan moet het gaan om minimaal 10 bomen en deze bomen moet voldoen aan bepaalde vereisten. Er is niet gezegd dat er in z'n geheel geen kapvergunning nodig zou zijn. Tenslotte is tijdens de rondwandeling met de omwonenden en de bomenridders aangegeven dat er bij de desbetreffende ambtenaar twijfel bestaat of dit deel van de Potmarge ook monumentaal is en zeker wat betreft de aangrenzende waterpartij. Navraag leert dat de gehele waterloop van de Potmarge een rijksmonument is, dus van de zuidelijke stadsgracht tot de Nauwe Greuns. Echter de begrenzing 'in de breedte' ligt een paar meter uit de oevers. Het waterpartijtje ten noorden van het Potmargepaad is derhalve niet monumentaal. Eventuele aanpassingen hiervan zijn uit monumentaal oogpunt derhalve niet bezwaarlijk.

- e. De plannen zijn een aantasting van de Blauwe Diamant en de Groene Long.

Reactie:

Bij zienswijze 2 onder a. is uitgebreid ingegaan op de besluiten van de gemeenteraad over de Potmargevisie, het bestemmingsplan Achter de Hoven en de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven. Hierin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen. De woningbouwplannen voor het Potmargepark doen overigens geen afbreuk aan de beleidsdocumenten de Blauwe Diamant en de Groene Long. Appellant lijkt voorbij te gaan aan het vertrekpunt van de Potmargevisie, nl. een grotendeels bebouwd Parkhoven en nagenoeg geheel bebouwd Smeding-terrein met kassen. Van een groene stadsoase was totaal geen sprake. Het reeds in de visie vervatte streven om naast de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen meer groen te realiseren, vindt ook met de onderhavige plannen navolging.

- f. De plannen moeten worden getoetst aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge.

Reactie:

Anders dan appellant meent, heeft de gemeenteraad de (inhoudelijke) criteria voor het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Achter de Hoven' en voornoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven. De plannen zijn overigens in overwegende mate ook overeenstemming met de ontwikkelingsvisie Potmarge.

- g. De plannen zijn niet in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Potmarge, waarbij o.a. wordt verwezen naar de verschillende modellen in deze visie.

Reactie:

Er zijn weliswaar diverse modellen opgenomen in de visie, maar die zijn niet relevant. De randvoorwaarden vanuit de visie zijn opgenomen in onderstaande vlekkenkaart met toelichting:



Vlekkenkaart

Locatie Johannes de Doperkerk

De kerk is een rijksmonument. Indien mogelijk wordt functioneel aansluiting gezocht bij het van Hall-instituut. De zichtbaarheid vanaf de Potmarge moet worden vergroot en de terreininrichting aan de noordzijde moet meer aansluiten bij de kenmerkende terreininrichting van de Potmargezone. Wel dient het onderscheid tussen openbaar gebied en de bij de kerk behorende tuin zichtbaar te blijven

C. Locatie Comenius

In dit bouwvlak is vrijwel geen bebouwing voorzien. De westzijde blijft in gebruik als sportlocatie bij Comenius waarbij wel de mogelijkheid wordt opgehouden om aan de noordzijde, aansluitend op de bestaande bebouwing van Comenius, een gebouwde sportvoorziening te realiseren. De oostzijde blijft in gebruik bij kweker de Haan. Indien hier sprake is van een bedrijfsbeëindiging wordt een soortgelijk gebruik (bijvoorbeeld leskwekerij mogelijk in relatie tot aangrenzende onderwijsinstellingen) gezocht. Bij een toekomstige herinrichting wordt rekening gehouden met de de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad en aansluitende plas-dras oevers langs de Potmarge. Er wordt ruimte geboden om in de bestaande kas een kleinschalige horecavoorziening op te nemen.

D. Locatie Smeding

Op deze locatie is grondgebonden woningbouw mogelijk. Dit bouwvlak wordt ontsloten vanaf de bestaande route

naar het woonwagenterrein. Deze route zal hiertoe worden aangepast. Langs de noordzijde van deze bouwkvael loopt een auto-ontsluiting naar kavel E. De woonbebouwing is compact en richt zich met de voorgevel (zonder voortuinen) naar de oost-zuid-en westzijde van de bouwkvael. Bebouwing in 2 lagen, eventueel met kap. Parkeren aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute. Aansluitend op het wandelpad over de waterspeelplaats wordt aan de zuidzijde van dit bouwvlak rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge.

E. Locatie Parkhove

Indien Parkhove vertrekt is ook hier woningbouw voorzien. Deze kavel wordt ontsloten vanaf kavel D en vanaf de Knoopstraat. De ontsluitingsroute vanaf kavel D wordt in oostelijke richting doorgetrokken naar kavel F. De voorgestelde woonbebouwing wijkt qua typologie af van kavel D. Gekozen wordt voor vrijstaande woongebouwen in een (semi-)openbaar gebied. Parkeeroplossingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de woonbebouwing en privétuinen worden beperkt gehouden (bijvoorbeeld veranda's als buitenruimte). Er zijn zowel compacte blokjes grondgebonden woningen als kleine appartementsgebouwen mogelijk. Bebouwing in 3 tot 5 bouwlagen. Aansluitend op het mogelijk te realiseren wandelpad over kavel D wordt ook aan de zuidzijde van dit bouwvlak rekening gehouden met de mogelijkheid voor een openbaar wandelpad met plas-drasterreinen, evenwijdig aan de Potmarge.

Toelichting

- h. Op het terrein moet een plas-dras gebied worden aangelegd in verband met de berging van regenwater.

Reactie:

In het wijzigingsplan staat dat rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van een openbaar wandelpad met plas-drasterrein. Het plan voorziet in de aanleg van een wadi. Deze wadi dient als waterberging voor het gebied. In droge tijden kan hier worden gewandeld en gespeeld.

- i. De bebouwing moet conform de Potmargevisie minimaal op 50 meter afstand tot het Potmargepaad worden gesitueerd.

Reactie:

De Potmargevisie is geen (formeel) toetsingskader, maar de bouwgrenzen van deze visie (aangegeven op de vlekkenkaart) zijn overgenomen in de wijzigingscriteria in het bestemmingsplan. Hoewel in formele zin voor de locatie Dorhoutstraat geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, staat de bebouwing conform deze bouwgrenzen op voldoende afstand tot de Potmarge.

- j. De bouwplannen moeten worden aangepast aan de Potmargevisie wat betreft een compacte bouw, de afstand tot de woonwagens, de afstand tot de Potmarge en het behoud van de bomen. Op grond van de ontwikkelingsvisie bevinden de parkeerplaatsen zich aan de achterkant van de woningen, maar de parkeerplaatsen zijn ook deels aan de voorzijde van de woningen gesitueerd.

Reactie:

Hiervoor is reeds uitgebreid betoogd dat de plannen (nagenoeg geheel) in overeenstemming zijn met de Potmargevisie, de criteria in het bestemmingsplan Achter de Hoven en de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven.

Op grond daarvan worden de parkeerplaatsen 'achter' de woningen gesitueerd. Blijkens deze randvoorwaarden (zie onder) wordt de tuinzijde van de woningen beschouwd als de voorkant van de woning. De 'achterzijde' van de woningen zijn overwegend verhard en staat in groot contrast met de 'groene' voorkant. Aan deze 'achterkant' is ruimte voor parkeren.

Rak D: bebouwing op de grens tussen verharding en groen.

De bebouwing vormt de schakel tussen de bebouwde, stenige, noordzijde en de open, groene zuidzijde. De bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen, waarbij de tweede bouwlaag als een zadeldak of lessenaarskap mag worden uitgevoerd (gedeeltelijk of in zijn geheel). De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 meter.

De grondgebonden woningen steken als 'vingers' in een, naar de Potmarge aflopend, 'plas-dras' groengebied. Bebouwing kan bestaan uit geschakelde of rijwoningen, maar wordt bij voorkeur gekenmerkt door meerdere verspringingen in de rooilijn zodat deze goed aansluit bij de grillige inrichting van het groengebied. Deze 'tuinzijde' van de woningen fungeert als de voorkant van de woningen. Er is geen tuin, de buitenruimten worden collectief gebruikt. Wel is er een, in de bebouwing geïntegreerde en daardoor afgeschermd, buitenruimte (terras/balkon).

Aan de 'achterzijde' is eveneens sprake van een collectief ingericht erf waar ruimte is voor parkeren. Deze ruimte is overwegend stenig ingericht en staat daarmee in groot contrast met de 'groene' voorkant. Ook hier hebben de woningen een duidelijk herkenbaar privédomein voor de entree, zichtbaar gemaakt door bijvoorbeeld een hoogteverschil (stoep) en/of een andere bestrating. Het maaiveld van de stenige achterkant en de woningen van rak D liggen verhoogd ten opzichte van het groengebied. Er zijn meerdere doorkijkjes/zichtlijnen naar de Potmarge.

Deze uitleg wordt verduidelijkt door de kaart bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zie onder. Hieruit volgt dat de nu gekozen situering van de parkeerplaatsen aan de noord- en oostkant in lijn is met de bedoeling van de gemeenteraad zoals vervat in de randvoorwaarden.



- k. De plannen wijken af van het bestemmingsplan Achter de Hoven en de afwijking zijn niet of onvoldoende gemotiveerd. Daarbij gaat het om:

Smeding-terrein:

1. Het bebouwd oppervlak wordt groter dan vastgelegd in de Potmargevisie;
2. De maximale bouwhoogte is hoger dan is vastgelegd in de Potmargevisie;
3. Binnen de bestemming 'groen' wordt ook ruimte gebonden voor 'parkeervoorzieningen'. Bovendien schrijft het bestemmingsplan voor dat het parkeren alleen aan de achterzijde van de woningen mag plaatsvinden.
4. Het wandelpad tussen het Potmargepark en het woonwagenterrein wordt niet gerealiseerd; dit is in strijd met de Potmargevisie.
5. De gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd.
6. Op grond van het wijzigingsplan zijn de gronden met de bestemming 'water' bestemd voor o.a. dagrecreatief medegebruik. Dit laat het bestemmingsplan Achter de Hoven niet toe.

Reactie:

Ad. 1.

Appellant toets de plannen aan de ontwikkelingsvisie Potmarge, maar de plannen moeten worden getoetst aan de wijzigingscriteria die in het bestemmingsplan Achter de Hoven zijn opgenomen. Daarin staan geen criteria voor een maximum bebouwd oppervlak. Bovendien is ook in de Potmargevisie geen maximum bebouwd oppervlak aangegeven.

Ad. 2.

Appellant toets de plannen aan de ontwikkelingsvisie Potmarge, maar de plannen moeten worden getoetst aan de criteria die in het bestemmingsplan Achter de Hoven zijn opgenomen. Aan deze criteria wordt voldaan.

Ad. 3.

Binnen de groenbestemming zijn niet alleen parkeervoorzieningen mogelijk, maar bijvoorbeeld ook ontsluitingswegen en inritten. Ter plekke van de ontsluitingsweg is de groenbestemming gewijzigd in de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied'.

Hiervoor is al uitgelegd dat de voorzijde van de woningen zich aan de zijde van het groen bevindt en dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen zijn gesitueerd.

Ad. 4.

Appellant toets de plannen aan de ontwikkelingsvisie Potmarge, maar de plannen moeten worden getoetst aan de criteria die in het bestemmingsplan Achter de Hoven zijn opgenomen. Er wordt overigens wel een voetpad aangelegd van het Potmargepark naar de waterspeelplaats. Dit is binnen de groenbestemming juridisch ook mogelijk.

Ad. 5.

Dit bouwvlak heeft louter betrekking op de primaire bedrijvenbestemming. Deze bouwgrenzen zijn niet relevant nu er gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Ad. 6.

Het wijzigingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast. Het begrip 'dagrecreatief medegebruik' is komen te vervallen.

Zienswijze 4: Een bewoner van de Oerset

- a. Appellant is van opvatting dat het plan strijdig is met het beleid en visie van de rijks- en provinciale overheid.

Reactie:

Het plan, dat voorziet in woningbouw op een ruimtelijk passende wijze, is in overeenstemming met het rijks- en provinciale beleid. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft alleen vragen gesteld over de gedateerdheid van de aeries-calculator en heeft geen kanttekeningen geplaatst bij het plan.

- b. Appellant is van opvatting dat de plannen in strijd zijn met het gemeentelijke beleid.

Reactie:

In het wijzigingsplan is onderbouwd dat de plannen in overeenstemming zijn met het gemeentelijke beleid. De gemeenteraad heeft zelfs specifiek voor deze locatie beleid vastgesteld in de vorm van stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandsrichtlijnen Parkhoven.

- c. In verband met de bodemkwaliteit moet er een AP04-partijkeuring worden uitgevoerd.

Reactie:

Ten behoeve van het ontwikkelen van het gebied zijn vooraf diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De reden van deze onderzoeken is om na te gaan of de activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden de bodemkwaliteit dermate hebben beïnvloed, bij een gewijzigd gebruik er milieuhygiënische risico's kunnen voordoen. Het uitvoeren van een partijkeuring heeft geen toegevoegde waarde. Een partijkeuring wordt gebruikt om partijen grond, die van een bepaald terrein vrijkomen en elders moeten worden toegepast, te keuren op de hergebruikmogelijkheden. Binnen het Besluit Bodemkwaliteit is geregeld dat de toe te passen grond afkomstig van elders de bestaande kwaliteit van de ontvangende bodem niet mag verslechteren. Bij de vergunning is dan ook een voorwaarde opgenomen dat bij het ontgraven van grond en het elders toepassen ervan, moet worden voldaan aan de grondverzetregels van gemeente Leeuwarden. Thans zijn er nog geen partijkeuringen verricht. Mogelijk zal dit in de toekomst wel het geval zijn, als blijkt dat er te veel grond op de locatie aanwezig is welke elders in Leeuwarden (of buiten Leeuwarden) zal worden toegepast.

- d. Sweco heeft het verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, maar ook het ontwerpbestemmingsplan. Het heeft er schijn van dat er geen sprake is van onafhankelijkheid.

Reactie:

Sweco is een onafhankelijk advies- en ingenieursbureau met deskundigheid op vele terreinen. Sweco is bijvoorbeeld aangesloten bij het 'Netwerk groene bureaus', een brancheorganisatie voor ecologisch advies en onderzoek. Er is geen enkele aanleiding om te twijfelen aan de onafhankelijkheid van dit bureau.

- e. Het verkennend natuuronderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd.

Reactie:

Hiervoor is al ingegaan op de juistheid en volledigheid van dit onderzoek.

- f. Appellant is van opvatting dat de watercompensatie niet aan de vereisten voldoet.

Reactie:

Over de watercompensatie heeft met het Wetterskip Fryslan afstemming plaatsgevonden. Het Wetterskip kan zich vinden in deze compensatie. Het Wetterskip heeft dan ook geen zienswijze ingediend tegen de plannen.

- g. Appellant is van opvatting dat het parkeer- en verkeersonderzoek niet deugdelijk is. Daarbij wordt gesteld dat er geen sprake is van 4 à 5 autoritten per dag, maar van 8 verkeersbewegingen per etmaal, zoals vermeld in het memo van Noorman Bouw- en Milieuadvies over het wegverkeerslawaaï in Achter de Hoven.

Reactie:

In het memo van Noorman wordt uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per dag voor de standplaatsen voor woonwagens. Formeel klopt dit, want volgens de CROW-normen worden deze woonwagen aangemerkt als vrijstaande woningen. Het CROW gaat hanteert echter voor de 24 grondgebonden rijenwoningen 7,2 verkeersbewegingen per dag en voor de appartementen 1,9 verkeersbewegingen per dag. Dit leidt tot een gemiddeld 4 à 5 verkeersbewegingen per woning, zoals in het bestemmingsplan is vermeld.

- h. In het wijzigingsplan wordt vaak verwezen naar de verbeelding. Het is appellant niet duidelijk welke verbeelding hiermee wordt bedoeld.

Reactie:

De verbeelding is terug te vinden in het analoge bestemmingsplan en digitaal via ruimtelijkeplannen.nl. Op deze verbeelding zijn de functionele en bebouwingsmogelijkheden vastgelegd.

- i. Appellant is niet tevreden met de wijze van participatie en communicatie.

Reactie:

Hiervoor is al uitgebreid ingegaan op de participatie en communicatie. De gemeente heeft iedereen die een reactie op het voorlopige plan heeft ingediend schriftelijk geïnformeerd. Bovendien is gemeld dat de gemeente beschikbaar is vragen en opmerkingen. Appellant heeft hier geen gebruik van gemaakt. Verder is appellant tijdig geïnformeerd door de gemeente en Slokker Vastgoed over de formele stappen in het proces. Ook heeft appellant overleg gehad over het plan met de verantwoordelijk wethouder. De gemeente heeft in verband met de kap van de bomen overleg gehad met de bomenridders. Voor dit overleg heeft de gemeente de omwonenden niet uitgenodigd. De gemeente heeft bij veel plannen overleg met de bomenridders. Er is op zich geen aanleiding om de bewoners hierbij te betrekken en daarom zijn zij niet uitgenodigd. Er is over de plannen derhalve diverse malen en vroegtijdig met de omwonenden gecommuniceerd. Wettelijk wordt dit niet voorgeschreven.

- j. Appellant twijfelt of het oppervlak aan (openbaar) groen toeneemt ten opzichte van de oude situatie.

Reactie:

Het bebouwd oppervlak op beide percelen zal, ten opzichte van de planologische mogelijkheden op grond van bestemmingsplan Achter de Hoven aanzienlijk worden teruggebracht. Voorheen stonden er bijvoorbeeld op het Smeding-terrein ca. 7.000 m² aan kassen en 400 m² aan bijgebouwen, terwijl de grondgebonden woningen straks een oppervlak hebben van nog geen 2.800 m². Beide percelen waren voorheen privaat, grotendeels bebouwd en niet toegankelijk. Straks wordt ca. 4.400 m² aan openbaar groen toegevoegd en ca. 200 m² openbaar water, zie de tekeningen hieronder. Op grond van het huidige bestemmingsplan mag het terrein overigens nog steeds grotendeels bebouwd worden met kassen.



Toekomstig openbaar groen



Toekomstig openbaar groen

- k. Het haventje wordt geschikt gemaakt voor boten, hetgeen ongewenst is.

Reactie:

Hiervoor zijn wij al op dit bezwaar ingegaan.

- l. Appellant vraagt diverse nadere stukken in verband met de ingediende overlegreacties.

Reactie:

De overlegpartners, de brandweer, de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân, hebben op het voorontwerpbestemmingsplan een vooroverlegreactie ingediend. Hierover heeft nadere afstemming plaatsgevonden met deze instanties en op onderdelen is het bestemmingsplan hierop aangepast. Dit is gebeurd tot tevredenheid van de overlegpartners. Over de feitelijke uitvoering en de nakoming van de afspraken zijn wij verantwoording verschuldigd aan de overlegpartners en niet aan appellant.

- m. Binnen de groenbestemming zijn o.a. ook parkeervoorzieningen, wateropvanggebied, wegen en uitritten mogelijk. Hiermee is er geen garantie op groen.

Reactie:

In de bestemmingsplansystematiek is het gebruikelijk om binnen de groenbestemming bijvoorbeeld ook wegen en parkeerplaatsen mogelijk te maken. Dit geeft enige flexibiliteit bij de nadere uitwerking. Daar waar mogelijk wordt het oppervlak aan verharding beperkt ten gunste van het groen. Hieronder is de voorlopige uitwerking van het openbaar gebied weergegeven. Wel zal de ontsluitingsweg aan de oostzijde van het Smeding-terrein de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied' krijgen in plaats van de in het ontwerpplan weergegeven groenbestemming.



- n. Het bestemmingsplan beschrijft dat woningen minimaal 65 m2 bvo groot moeten zijn, maar bij de parkeeronderbouw wordt gesproken over kleine appartementen van 60 m2.

Reactie:

In de parkeeronderbouw is het gebruiksoppervlak van de woningen aangegeven en dus niet het bruto vloeroppervlak. Alle woningen zullen voldoen aan de eis van 65 m2 bvo.

- o. Door middel van een afwijkingsprocedure kan worden afgeweken van de bouwhoogte ten behoeve van een kunstwerk. Er zou dus een kunstwerk van 30 meter hoog toegestaan kunnen worden. Dat vinden wij niet passend.

Reactie:

Conform verzoek is deze afwijkingsbepaling uit het bestemmingsplan verwijderd.

- p. Niet alle bijlagen zijn bij de ontwerp-vergunning ter visie gelegd.

Reactie:

Alle relevante stukken zijn ter visie gelegd, alsook de benodigde onderzoeken. Bijvoorbeeld de detail- en technische tekeningen en berekeningen zijn niet ter visie gelegd. Deze zijn voor omwonenden niet relevant.

Zienswijze 5: De buurtgroep Potmarge.

Deze zienswijze heeft betrekking op:

- a. Parkeren, vervoer en veiligheid
- b. Ecologie
- c. Participatie en communicatie

Ad. a.

De zienswijze over parkeren is hiervoor al van commentaar voorzien.

Ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen is de toename bescheiden. Het verkeer van de appartementen heeft een ontsluiting op de J.H. Knoopstraat en de grondgebonden woningen op Achter de Hoven. De (bescheiden) toename van het aantal verkeersbewegingen is derhalve gespreid. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid in het geding is vanwege de bouw van een beperkt aantal woningen.

Ad. b.

Deze zienswijze is hiervoor al van commentaar voorzien.

Ad. c.

Deze zienswijze is hiervoor al van commentaar voorzien.

Aanvullend hierop kan worden gemeld dat ook het wijkpanel Achter de Hoven is uitgenodigd om de digitale bijeenkomst bij de wonen. Het wijkpanel heeft geen kritische kanttekeningen bij het plan geplaatst.

Zienswijze 6: een bewoner van de Oerset

- a. Door de plannen wordt de natuur aangetast.

Reactie:

Op dit bezwaar is hiervoor reeds uitgebreid ingegaan.

- b. Appellant is van opvatting dat in de toelichting in onvoldoende mate is onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met rijks- en gemeentelijke beleid en regelgeving.

Reactie:

Dit woningbouwplan raakt het rijksbeleid niet. Verder is het plan ook voorgelegd aan de provincie. Met uitzondering van een formeel aspect (stikstofberekening) kan de provincie zich goed vinden in dit plan. Appellant is van opvatting dat het ecologisch onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd. Sweco heeft echter een quick scan opgesteld waarbij alle formele vereisten in acht zijn genomen. De essentie van een quick scan is dat deze is gebaseerd op een opname van één dag.

Zienswijze 7: vrijwilligers Achter de Hoven en Hoftuinen

- a. In plaats van streven naar een openbaar en publieksvriendelijk gebied wordt door de gemeente meegewerkt aan verschillende ontwikkelingen die veel schade toebrengen aan het karakter van het gebied.

Reactie

Hiervoor is al uitgebreid betoogd dat de ontwikkeling betrekking heeft op twee particuliere, braakliggende terrein met een 'bedrijven- en woonbestemming'. Voorheen waren deze percelen grotendeels bebouwd en niet toegankelijk. Het bestemmingsplan Achter de Hoven uit 2013 voorziet expliciet in de mogelijkheid om deze percelen te bebouwen met grondgebonden woningen en appartementen, waarbij er meer groen zal ontstaan dan in de voorheen bebouwde situatie het geval was. In de nieuwe opzet wordt openbaar groen toegevoegd en wordt de toegankelijkheid van het gebied vergroot door de aanleg van voetpaden.

- b. De voorgestelde plannen gaan ten koste van een potentieel uniek openbare ruimte. Het resterende open en landelijke karakter van het Potmargebied wordt verder beschadigd.

Reactie:

Er is thans geen sprake van openbaar gebied, maar van particuliere kavels met bouwrechten. In het nieuwe plan wordt juist openbaar gebied toegevoegd.

Zienswijze 8: Bewoners van Achter de Hoven

- a. De weg De Tuinderij is te smal om het verkeer te verwerken; je kunt elkaar hier niet passeren.

Reactie:

De weg is 4.60 meter breed. Deze voldoet aan de verkeerskundige vereisten en hoeft dan ook niet verbreed te worden. Wel zal direct grenzend aan de weg een heesterstrook van een meter breed worden vervangen door gras in verband met zicht en 'obstakelvrees'.

- b. We zijn verontrust dat veel verkeer zich niets aantrekt van het eenrichtingsverkeer in Achter de Hoven. Op sommige plekken zou de straat versmald moeten worden. Ook wordt er vaak harder gereden dan de voorgeschreven 30 km per uur.

Reactie:

Het negeren van het eenrichtingsverkeer en de maximumsnelheid heeft niets van doen met de nieuwbouw op grond van onderhavige plannen, maar is een kwestie van handhaving.

Zienswijze 9: een bewoner van Achter de Hoven

De grondgebonden woningen op het vml. Smeding-terrein worden ontsloten via De Tuinderij en Achter de Hoven. Dit is ongewenst aangezien dit een drukke en nauwe eenrichtingsweg is. Meer verkeer leidt tot een grotere kans op ongelukken. Bovendien is Achter de Hoven een klinkerstraat. De toename van het aantal auto's zal leiden tot geluids- en trillingsoverlast. Voorgesteld wordt om de woningen te ontsluiten via de Dorhoutstraat en de J.H. Knoopstraat, zie volgende bladzijde.



Reactie:

In de oorspronkelijke planopzet, bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zouden beide locaties voor het autoverkeer met elkaar verbonden worden. Dan zouden beide locaties zowel via Achter de Hoven als de J.H. Knoopstraat ontsloten worden. De bewoners van Achter de Hoven waren echter kritisch over deze oplossing; beide locaties zouden een eigen ontsluiting moeten krijgen. Dit verzoek is gehonoreerd en bij de vaststelling zijn de randvoorwaarden hierop aangepast. Door de twee locaties een eigen ontsluiting te geven wordt de toename van het verkeer verspreid over de wijk. Ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen, is de toename van de verkeersdruk op Achter de Hoven zeer bescheiden; het gaat immers om de bouw van 24 woningen. Het plan zal voldoen aan de geldende eisen wat betreft geluid en trillingen.

Conclusie:

Uit de zienswijzen van appellanten blijkt dat de omwonenden in overwegende mate zorgen hebben over de aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van de woningbouwplannen, waaronder ook de natuurwaarden in de directe omgeving worden begrepen. In de reactienota is uiteengezet dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat. Als gevolg van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan wel op een aantal punten aangepast, namelijk:

- Ter plekke van de oostelijke ontsluitingsweg is de groenbestemming gewijzigd in de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied'.
- Binnen de groenbestemming is parkeren verboden, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein'.
- Ter plekke van de waterpartij is geen recreatief medegebruik meer toegestaan.
- De afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van kunstwerken van 30 meter hoog in de groenbestemming is vervallen.
- Er is een aangepaste en actuele aerius-berekening aan het wijzigingsplan toegevoegd. Deze berekening gaat uit van 74 woningen in plaats van 68 woningen.

Voorts is een aantal ondergeschikte ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, zoals het verwijderen van een binnenplanse afwijking van de goot- en bouwhoogte en het laten vervallen van de algemene wijzigingsregels.

Overigens is er geen aanleiding vaststelling van de plannen te weigeren.