

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel De Hem' (inclusief welstandsrichtlijnen)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel De Hem' heeft, inclusief welstandsrichtlijnen, in de periode vanaf 3 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 37 zienswijzen ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat. Aangezien veel zienswijzen op dezelfde onderwerpen ingaan, worden de zienswijzen themagewijs samengevat. Aansluitend volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

1. Complimenten

Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan voor De Hem er goed uit ziet. Het ontwerp is mooi en doordacht, er is ruimte voor de wensen en de initiatieven vanuit Goutum. De omgevingsdialoog en het overleg in de klankbordgroep voor De Hem was voor het eerst in alle jaren dat De Zuidlanden bestaat transparant, betrouwbaar en prettig.

Gemeentelijke reactie ad 1:

Dit is goed om te horen. Het punt wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Weidevogels - 300 m zone

De woningbouw is gepland binnen 300 meter uit de Hounspolder, een gebied waar veel weidevogels broeden. De bouw van woningen zal voor hinder zorgen: meer verkeersbewegingen over aangrenzende weg en water, meer geluid en kunstlicht, huisdieren. Bovendien is de Hounspolder al aan twee zijden ingebouwd. Door de hiervoor genoemde redenen zal er schade aan de populatie ontstaan. Om die reden hebben indieners bezwaren tegen het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming binnen 300 meter vanuit de Hounspolder. De getekende buffer volstaat niet indien men de weidevogels wil behouden. In de toelichting is niet aangegeven waarom de breedte van de zone afdoende zou zijn.

Gemeentelijke reactie ad 2:

De genoemde 300 meter betreft een afstand die door de provincie als verstoringsafstand is vastgelegd in de Verordening Romte 2014. De afstand wordt gebruikt om bij een ruimtelijke ingreep (zoals woningbouw) te berekenen hoeveel planologisch vastgelegd weidevogelkansgebied verloren gaat en hoe groot de compensatieopgave is.

In het geval van De Hem is er in de directe nabijheid geen sprake van planologisch vastgelegd weidevogelkansgebied dat verloren zou kunnen gaan. De Hounspolder is geen beschermd gebied, maar feitelijk agrarisch gebied. Om die reden geldt de genoemde 300 meter verstoringsafstand hier niet.

Mocht er al naar de 300 meter gekeken worden, kan gesteld worden dat de Hounspolder al binnen 300 meter van Goutum en binnen 300 meter van Wiarda ligt. Noch bij Goutum, noch bij Wiarda is rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 300 meter.

Daarnaast voldoet de Hounspolder niet aan de voorwaarden voor een optimale leefomgeving voor weidevogels. Om die reden zal de Hounspolder niet optimaal als zelfstandig weidevogelgebied kunnen functioneren. De eisen hebben betrekking op 3 zaken:

- 1) *Variatie in grondgebruik en beheer in een ruim en samenhangend gebied (mozaïekbeheer);* De Hounspolder wordt extensief beheerd, waardoor het grondgebruik geschikt is voor weidevogels. De aanwezigheid van weidevogels in de Hounspolder is alleen mogelijk omdat er een "samenhangend gebied" aanwezig is, namelijk de Grutte Mar.
- 2) *Voldoende aaneengesloten kuikenland in de vorm van kruidenrijke vegetatie met een open structuur en een hoog waterpeil. Zulke graslanden bieden voor de kuikens voedsel (insecten) en bescherming tegen predatoren;* Er is in de Hounspolder sprake van

kruidenrijke vegetatie en hoog waterpeil, echter het gebied is feitelijk te klein om te kunnen functioneren. Er is geen sprake van 'voldoende aaneengesloten kuikenlandschap'. Landelijk wordt uitgegaan van 250 - 400 hectare benodigde oppervlakte voor het kunnen functioneren van een weidevogelgebied.

- 3) *Verstoring van openheid en rust door wegen, opgaande beplantingen, gebouwen en verlichting is beperkt. Zulke bronnen zorgen voor onrust bij het nestelen en opgroeien van de kuikens, en geven dekking aan predatoren.* Rondom de Hounspolder is er sprake van nu al bestaande versturende elementen. Hierdoor kan deze polder nu al niet optimaal zelfstandig als weidevogelgebied functioneren. Grenzend aan de Hounspolder loopt een weg (Hounsdyk) en een vaart met recreatief gebruik (Wurdumerfeart). Het dorp Goutum en de wijk Wiarda liggen op dusdanig korte afstand, dat er al sprake is van verstoring van de weidevogels.

De Hounspolder voldoet nu al niet aan de eisen om goed te kunnen functioneren voor weidevogels. Uitsluitend door het natuurlijke beheer dat wordt gevoerd in de polder en de nabijheid van een aaneengesloten weidevogelgebied direct buiten de Haak kunnen de weidevogels zich daar handhaven.

Om de hiervoor genoemde redenen is het niet reëel om het buurtschap De Hem op 300 meter vanaf de Hounspolder te situeren.

3. Weidevogels - Motie "Groenstructuur De Zuidlanden / polder de Houn (10-10-2018) en motie "Bufferzone De Hem - polder De Houn" (7-7-2021)

Indieners geven aan dat de gemeenteraad meermaals heeft vastgesteld dat de Hounspolder maximaal beschermd moet worden. Dit blijkt onder andere uit de hiervoor genoemde moties. In de motie "Groenstructuur" is het college opgedragen een groenplan te ontwikkelen waarbij burgers en organisaties betrokken worden. Onderdeel van de motie is een inrichtings- en beheerplan voor De Hounspolder op te stellen en langjarige pacht aan te gaan.

In de motie "Bufferzone" is het college opgedragen zorg te dragen voor inrichting en beheer van de bufferzone tussen De Hem en de Wirdumervaart die maximaal is afgestemd op de weidevogels in De Houn, samen met het vast te stellen bestemmingsplan een uitgewerkt inrichtings- en beheerplan aan de gemeenteraad voor te leggen, bij ontwerp, aanleg en beheer de samenwerking te zoeken met beheerders en vrijwilligers van de weidevogelpolder De Houn. Deze motie is onjuist en onvolledig uitgevoerd, door een te smalle groenzone (buffer) aan te geven. Een zone van 40 tot 100 meter voldoet niet aan de algemeen geldende verstoringsafstand van 300 meter tussen nieuwe bebouwing en een weidevogelbroedgebied.

Gemeentelijke reactie ad 3:

Met de vrijwilligers 'beheer Hounspolder' en de stichting 'Wimedor' is al jarenlang zeer goed contact over de Hounspolder en wordt er gesproken en gewerkt aan een natuurvriendelijk beheer, ondanks het gegeven dat compensatie is betaald en het plangebied geen officieel aangewezen weidevogelgebied is. De motie uit oktober 2018 over het groenplan De Zuidlanden met separaat een onderdeel over de Hounspolder is inmiddels hiermee succesvol en naar volle tevredenheid van alle partijen uitgevoerd. Met zowel de stichting 'Wimedor' als met de natuurboer die de grond pacht zijn overeenkomsten gesloten voor een natuurvriendelijk beheer. In het peilbesluit van het Wetterskip is de gewenste variatie in waterstand, ten behoeve van een gunstig weidevogelklimaat, vastgelegd. Dorpsbelang Goutum was geen directe partner bij deze afspraken, maar is wel betrokken, op de hoogte en tevreden. Milieudefensie was in dit dossier niet actief en ook geen gesprekspartner.

Over de inrichting en het beheer van de bufferzone binnen De Hem lopen de gesprekken met dezelfde partijen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor De Hem zal aan de gemeenteraad tevens een inrichtings- en beheerplan voor De Hounspolder worden voorgelegd.

4. Weidevogels - Onderzoeksrapporten van A&W

De toelichting vermeldt: *"Uit deze onderzoeken volgt dat het plangebied vanwege het*

intensieve beheer en de lage grondwaterstanden niet van belang is voor weidevogels”.

Indieners geven aan dat dit niet juist is, de onderzoeken geven aan dat het plangebied niet van GROOT belang is.

De onderzoeken zijn niet in het broedseizoen uitgevoerd, het plangebied is dus niet op een goede datum en tevens onvoldoende frequent bezocht. De onderzoeken zijn volgens indieners onvolledig, onjuist en ver onder de maat.

De bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeken zijn inmiddels ouder dan twee jaar, hetgeen volgens indieners te oud is om als grondslag voor het plan te kunnen dienen.

Het rapport van A&W nummer 20-131 en het rapport A&W nummer 1324 ontbreken als bijlage bij het bestemmingsplan. In onderzoek 20-131 wordt gekeken op welke manier en waar de woningbouw plaats zou kunnen vinden.

Gemeentelijke reactie ad 4:

De volgende zin zal in de toelichting worden aangepast, in die zin dat het woord “groot” zal worden tussengevoegd: *“Uit deze onderzoeken volgt dat het plangebied vanwege het intensieve beheer en de lage grondwaterstanden niet van belang is voor weidevogels”.*

De onderzoeken die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd betreffen quickscans Wet natuurbescherming. Hierin is onderzocht welke gevolgen het plan kan hebben op beschermde soorten en gebieden. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan geen strijdigheid oplevert met de Wet natuurbescherming, indien er mitigerende maatregelen worden toegepast. De mitigerende maatregelen voor broedvogels zijn genoemd in de rapporten. Een nader onderzoek naar het voorkomen van broedvogels is in dat geval niet nodig. Met betrekking tot de stelling dat de onderzoeken onvolledig, onjuist en ver onder de maat zouden zijn, wordt niet nader aangegeven op welke onderdelen wordt gedaan.

Vanuit de Wro geldt een termijn van 2 jaar voor onderzoeken, maar dat is niet een strikte termijn. Voor ecologische onderzoeken geldt een geldigheidsduur van 3 jaar. Alleen de laatste quickscan is korter dan 3 jaar geleden uitgevoerd. Gebleken is dat één onderzoek geactualiseerd moest worden. Dit is gebeurd. De conclusie wijzigt niet. Het rapport van deze actualisatie zal worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

Het doel van een ecologisch onderzoek ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan is te bepalen hoe de ingreep die het bestemmingsplan mogelijk maakt zich verhoudt tot de Wet natuurbescherming en de regelgeving omtrent het Natuurnetwerk Nederland (in Fryslân Ecologische Hoofdstructuur). De uitgevoerde en bij het bestemmingsplan gevoegde ecologische onderzoeken zijn met dit doel opgesteld.

De onderzoeken van A&W nummer 20-131 en nummer 1324 dienen een ander doel, zijn niet noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen en zijn daarom niet bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderzoek 20-131 is laten opstellen ten behoeve van het ontwerpproces. Onderzoek 1324 is zelfs niet in opdracht van gemeente Leeuwarden uitgevoerd, maar in opdracht van Provincie Fryslân. Deze onderzoeken staan wel op de website van De Zuidlanden. Er is dus geen sprake van het niet openbaar maken van onderzoeken.

5. Weidevogels - Er is geen dan wel onvoldoende sprake van compensatie

Indieners geven aan dat het verlies van weidevogelgebied voor het plangebied De Hem niet gecompenseerd is, in tegenstelling tot wat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Reden om dit aan te nemen ligt in het feit dat De Hem geen onderdeel uitmaakt van de 49,1 ha zoals genoemd in een rapport van Altenburg & Wijmenga.

Daarnaast heeft de Raad van State het juist gevonden dat 49,1 hectare weidevogelgebied gecompenseerd is met 7,7 hectare voor weidevogels, er van uitgaande dat dit gebied ingericht en beheerd zou worden als reservaat. Gebleken is echter dat de compensatie niet van de grond is gekomen als gekeken wordt naar tellingen van de aanwezige weidevogels. Ook worden de meest effectieve maatregelen, zoals plas-dras en kruidenrijk grasland, het minst toegepast. Evenmin is er inzicht gegeven in de uitvoering/evaluatie van de compensatie, hetgeen door de Raad van State zou zijn opgedragen.

Gemeentelijke reactie ad 5:

Het gehele plangebied van De Hem en de gronden van de Hounspolder zijn gecompenseerd. Na bestemmingswijziging kan hier zonder belemmeringen op gebied van weidevogels woningbouw gepleegd worden.

Als de gemeente na afweging van belangen een ruimtelijke ontwikkeling toestaat in of rondom een weidevogelkansgebied of een parel, moet de gemeente het verlies aan geschikt weidevogelareaal > 0,5 ha compenseren. Met het oog op een duidelijke en uniforme wijze van compenseren, wordt uitgegaan van financiële compensatie (en niet meer van fysieke compensatie). Het compensatiebedrag is op een normbedrag gebaseerd.

De uitspraak van de Raad van State gaat over het gehele gebied tussen Goutum en de Wâldwei. In het kort komt het er op neer dat met de bouw van Wiarda er onvoldoende onverstoord oppervlakte overbleef voor een goed leefgebied voor de weidevogels. Om die reden is het restant van het leefgebied, de 49,1 hectare, ook opgelegd als compensatieverplichting. Het berekende bedrag is door gemeente Leeuwarden gestort in het provinciale weidevogelfonds. De provincie is derhalve verantwoordelijk voor het compenseren en het behalen van effect met deze gelden.

Het restant van het leefgebied, de 49,1 hectare, is het blauwe gedeelte op de kaart. Deze oppervlakte is gecompenseerd conform de habitatrichtlijn en ook ingevuld, hetgeen na te lezen is in het rapport van de Provincie, de Evaluatie weidevogelcompensatie 2014 - 2022 ([https://cuatro.sim-cdn.nl/fryslan/uploads/evaluatie_weidevogelcompensatie_2014 - 2022.pdf](https://cuatro.sim-cdn.nl/fryslan/uploads/evaluatie_weidevogelcompensatie_2014_-_2022.pdf)) op pagina 23. Ter toelichting, het roze gedeelte op kaart is al verstoord gebied. Daarvoor hoeft niet gecompenseerd te worden. Alleen voor onverstoord gebied kan mogelijk compensatie van toepassing zijn.



Figuur 2.

Uitsnede uit de kaart 'openheid en rust' van de zuidkant van Leeuwarden (bron Provincie Fryslân, 2012). De verstoring na de realisatie van het bestemmingsplan Wiarda bedraagt 26,2 ha (de groene delen), en de aanvullende compensatie heeft betrekking op het resterende deel bij de Hounsyk (9,9 ha en 39,2 ha, samen 49,1 ha).

Het systeem van compenseren is een provinciale regeling, bovenop de wettelijke bescherming van weidevogels. Het hebben van deze compensatieregeling vloeit niet voort uit een wettelijke verplichting, de provincie heeft deze regeling uit haar zelf opgezet. Als deze er niet was geweest, was er getoetst aan de natuurwetgeving. De afweging zou dan hetzelfde zijn als voor andere voorkomende diersoorten. Er wordt dan bekeken of er voldoende habitat voor de betreffende diersoort overblijft. In Friesland is voldoende habitat voor weidevogels aanwezig, waardoor er geen belemmering zou zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6. Weidevogels - Onderzoek 'Hebban Olla Vogala Nestas' door Milieudefensie

In het onderzoek van Milieudefensie wordt geconstateerd dat de weidevogelcompensatie ontoereikend is. De compensatie is ontoereikend op het gebied van het aantal gecompenseerde hectares, de tijdigheid van de compensatiemaatregelen, de aard van de compensatiemaatregelen (plas-dras, kruidenrijk etc) en de evaluatie van de broedresultaten. Indieners geven aan dat de compensatie in de Hempensermeerpolder mislukt is. Bovendien is het eerder betaald hebben van compensatiegelden geen reden om nu niet naar de belangen van de weidevogels te kijken.

Gemeentelijke reactie ad 6:

Provincie Fryslân is verantwoordelijk voor de weidevogelcompensatie. De Provincie heeft dan ook inhoudelijk gereageerd op het onderzoek van Milieudefensie. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoudelijke reactie van de provincie, te raadplegen via de hierna genoemde link: <https://fryslan.notubiz.nl/modules/1/Ynkommen%20stikken/745807> .

7. Weidevogels - Neergaande lijn aantal broedparen

Er is een neergaande lijn te zien in het aantal broedparen in heel Friesland, ondanks het feit dat het jaarlijkse subsidiebedrag is verveelvoudigd. Een aanzienlijk deel van de overgebleven broedparen, broedt in de Hounspolder, waarbij ook eten wordt gezocht in het gebied De Hem. Bestaande broedgebieden (o.a. parels) geven de beste broedresultaten. Om die reden zou er een pas op de plaats gemaakt moeten worden met het opstarten van (woningbouw)ontwikkelingen in de nabijheid van broedgebieden.

Gemeentelijke reactie ad 7:

Het is bekend dat er sprake is van een neergaande lijn in het aantal broedparen van weidevogels in heel Friesland. Dat is een autonome ontwikkeling. Los daarvan is sprake van een grote woningbouwopgave. In het verleden is de afweging gemaakt over, en heeft er besluitvorming plaatsgevonden rondom de locaties voor woningbouw. Het dichtstbijzijnde weidevogelgebied ten opzichte van De Hem ligt op 1,4 km ten zuiden van de Wâldwei, zie de kaart onder punt 13.

8. Weidevogels - Opschorten vaststelling

Indieners verzoeken de vaststelling van het bestemmingsplan op te schorten tot aan de voorwaarde van compensatie en aan de bufferafstand van 300 meter is voldaan.

Gemeentelijke reactie ad 8:

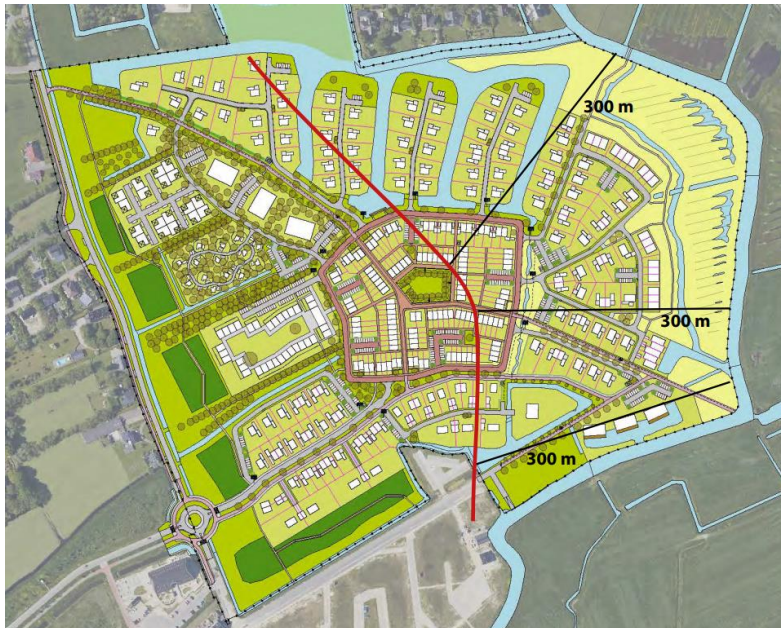
Aan de voorwaarden van compensatie is voldaan. Zie hiervoor punt 5. In het geval van De Hem is er in de directe nabijheid geen sprake van planologisch vastgelegd weidevogelkansgebied. Om die reden geldt de genoemde 300 meter verstoringsafstand hier niet.

9. Weidevogels - Financiële gevolgen zone van 300 meter

Indieners geven aan dat het bestemmingsplan niet eerder vastgesteld zou kunnen worden dan nadat duidelijk is wat de financiële gevolgen voor het plan zijn als er een buffer van 300 meter gerealiseerd wordt.

Gemeentelijke reactie ad 9:

Op onderstaand kaartje is de door indieners beoogde 300 meter afstand tot de Hounspolder weergegeven. Voor het dan resterende woongebied hebben wij een globale berekening gemaakt van de grondexploitatie. Deze hebben wij vervolgens vergeleken met de door de raad vastgesteld grondexploitatie voor De Hem.



Door het plan op deze wijze te verkleinen blijft ca. 50% van het uitgifbaar oppervlak over. De hoeveelheid huurwoningen is gelijk gesteld en verder is het programma naar rato naar beneden bijgesteld zodat e.e.a. binnen het nieuwe oppervlak uitgifbaar past. Bij deze planopzet daalt het aantal woningen van 395 naar 223 en de opbrengst van € 38 mln. naar € 18,5 mln.

Omdat het plan kleiner wordt hoeft er ook minder bouw- en woonrijp te worden gemaakt. Ook dat is globaal doorgerekend. Daaruit blijkt dat de investeringen dalen van € 17,5 mln. naar € 11,0 mln.

De verwervingen en de afdrachten (bovenwijks en fondswerving) blijven gelijk

Het resultaat daalt van een positieve contante waarde van € 1,5 mln. naar een negatieve contante waarde van € 10,5 mln. per 1 januari 2022. Dit levert derhalve een afname van het resultaat van de GREX de Zuidlanden op van € 12,0 mln.

10. Weidevogels - Educatiemogelijkheden en tradities verdwijnen

Als de vogels verstoord worden en verdwijnen, zullen de kinderen nooit kennismaken van weidevogels en de natuurwaarden van dit gebied. Daarnaast zal een traditie van 'swalkje yn de greiden' verdwijnen.

Gemeentelijke reactie ad 10:

De beschreven educatiemogelijkheden en tradities zijn inderdaad waardevol. Met het realiseren van een buffer, die op dezelfde manier ingericht en beheerd gaat worden als de Hounspolder, is de verwachting dat er weidevogels blijven in de Hounspolder. Naar verwachting neemt het aantal wel af.

11. Weidevogels - Wandel-/fietspad Hem - Hounsdyk

Indieners geven aan dat het wandel-/fietspad tussen De Hem en de Hounsdyk naar alle waarschijnlijkheid de weidevogels verstoort. De bedoeling is dat brommers geen gebruik maken

van dit pad en dat het pad in het broedseizoen afgesloten wordt. Indiener vreest dat bewoners zich hier niet aan zullen houden, met als gevolg dat de weidevogels verstoord worden.

Gemeentelijke reactie ad11:

Het betreffende pad wordt uitgevoerd in een halfverharding en wordt mogelijk door middel van een brug over de Wurdumerfeart verbonden met de Hounsdyk (valt buiten dit bestemmingsplan). Deze inrichting, samen met de nodige communicatie richting nieuwe inwoners, ondersteunt een gebruiksverbod voor brommers voldoende. De meeste mensen zullen inzien dat tijdens het broedseizoen verstoring van de weidevogels moet worden voorkomen.

12. Weidevogels - Onzorgvuldige afweging van belangen

Indiener geeft aan dat de gemeente een onjuiste en onzorgvuldige afweging heeft gemaakt tussen het financieel-economisch belang van woningbouw enerzijds en het belang van het behoud en de bescherming van de Hounspolder als weidevogelbroedgebied anderzijds. De bestaande natuur vertegenwoordigt ook een groot maatschappelijk belang, ook in financieel opzicht. Indiener geeft aan dat er geen goede balans zou zijn tussen deze twee belangen.

Gemeentelijke reactie ad 12:

Ten tijde van de planvorming voor De Zuidlanden is deze afweging al gemaakt. Er zijn in en om Leeuwarden vele woningzoekenden, de druk op de woningmarkt is groot. Erkend wordt dat de druk op de natuur ook groot is. Echter, dit gebied is aan drie zijden al omsloten door woonbebouwing en op enige afstand aan de zuidzijde door de Wâldwei. In die zin is het een logische keuze om hier te bouwen.

13. Weidevogels - weidevogelkansgebied op provinciale kaarten

In de plantoelichting wordt nog verwezen naar de Weidevogelnota 2014-2020 van de Provincie. Er is inmiddels een recentere versie.

Indieners geven aan dat de Hounspolder in de provinciale Weidevogelnota 2021-2030 is aangeduid als weidevogelkansgebied, en dat dit ook in het ontwerp van de provinciale omgevingsverordening is opgenomen.

Aangegeven is dat deze kaart is aangepast bij de vaststelling van de provinciale Omgevingsverordening op 21 september 2022, waar deze aanduiding is verdwenen. Echter, deze Omgevingsverordening is nog niet in werking getreden. Indiener geeft aan dat daarom de (oude) bestaande provinciale regelingen en kaarten nog vigerend zijn.

Gemeentelijke reactie ad 13:

De toelichting zal worden aangepast wat betreft de versie van de Weidevogelnota. De Omgevingsverordening van de provincie is vastgesteld op 21 september 2022. Op de website van de provincie is de uitslag van de stemming te vinden (agendapunt 15). Het klopt dat deze verordening pas in werking treedt zodra de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd geldt de Verordening Romte Fryslân 2014. In deze verordening is noch het plangebied noch de Hounspolder aangeduid als weidevogelgebied, zie de hierna ingevoegde kaart.



14. Weidevogels - Vogelrichtlijn en Wnb

Indiener wijst op de Vogelrichtlijn en artikel 1.12 Wnb. Het laten vervallen van het plangebied als weidevogelgebied (in de provinciale omgevingsverordening) zou in strijd zijn hiermee. En daarmee zou ook het bestemmingsplan hiermee in strijd zijn.

Gemeentelijke reactie ad 14:

De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van artikel 1.12 van de Wnb en heeft dit in het kader van bestemmingsplannen geborgd in de Verordening Romte Fryslân 2014. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit geborgd in de Omgevingsverordening Fryslân, welke gelijktijdig met de Omgevingswet van kracht wordt. In de verordeningen heeft het plangebied niet een beschermde status als weidevogelkansgebied. Het bestemmingsplan is op dit punt niet in strijd met deze verordeningen.

15. Weidevogels - De Waard

Indiener geeft aan dat het gebied De Waard mogelijk ingezet wordt als compensatie voor het weidevogelbroedgebied in De Zuidlanden. Indiener geeft aan dat dit gebied minder of helemaal niet geschikt is hiervoor. Er lopen hoogspanningsleidingen, er staan hoogspanningsmasten en aanlegsteigers in het gebied, hetgeen voor verstoring zorgt.

Gemeentelijke reactie ad 15:

Zoals eerder aangegeven regelt de provincie de compensatie en niet de gemeente. Er is dus geen sprake van dat de gemeente De Waard in zou zetten als compensatie.

Het klopt dat een deel van De Waard geschikt gemaakt wordt als gebied als weidevogelsgebied. In 2020 is begonnen met de praktische inrichting van een plas-drassysteem, het graven van sloten, het maken van dammen, het verhogen van het waterpeil. De uitvoering betreft een samenwerking tussen Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân en de gemeente. Het gaat dan om het oranje deel op de hierna ingevoegde kaart. Het blauwe gebied wordt een braakliggend terrein.

Ten opzichte van hoogspanningsmasten geldt een verstoringsafstand van 100 m, welke wordt aangehouden tot aan het oranje gebied (ca 120 m). Met betrekking tot de aanlegsteigers geldt dat twee van de drie ter hoogte van het oranje deel op de kaart zijn gesitueerd. Er is een watergang gegraven in de polder, direct achter de dijk/kade evenwijdig aan de waterlijn, zodat degenen die aanleggen aan de steigers de polder niet kunnen betreden. Bovendien is met borden aangegeven dat het weidevogelgebied is.



16. Groene zone

Indieners geven aan dat er behoefte is aan groene zones in De Zuidlanden, en ruimer gezien aan de noord en zuidzijde van het Van Harinxmakanaal. In dit gebied ontbreken recreatie- of parkachtige gebieden. Wandelen kan alleen over asphalt, over een smalle groenstrook of over een fietspad. Om die reden wordt verzocht De Hem niet te ontwikkelen, of pas later te ontwikkelen. Indieners verzoeken de gemeente te kiezen voor duurzaamheid, leefbaarheid en gezondheid, hetgeen bereikt kan worden door De Hem te laten zoals het is.

De belangen van mens en dier zouden meegewogen moeten worden. Indieners geven aan dat het plangebied van De Hem feitelijk nu al 'natuur' is, er hoeven geen inspanningen verricht te worden om er een mooie groene en natuurlijke zone van te maken. De bouw van woningen is onomkeerbaar, de natuur komt niet meer terug. Om die redenen zou de woonwijk De Hem niet of nog niet gebouwd moeten worden.

Gemeentelijke reactie ad 16:

In de groene randen van De Hem worden wandelpaden aangelegd die het mogelijk maken om langs de westkant van de Wurdumervaart te wandelen en in de bosachtige rand langs de Wergeasterdyk. Hierdoor ontstaat een netwerk van routes door het groen die in de huidige situatie van agrarisch gebied er niet zijn. In het Groenplan De Zuidlanden wordt geschetst hoe de verschillende groengebieden tussen de buurtschappen en Goutum een soort kralensnoer kunnen vormen. Deze vorm van aan elkaar gekoppeld groen heeft natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Gezien de woningbehoefte waar op dit moment sprake van is, wordt dit bestemmingsplan opgesteld. De feitelijke bouw van de eerste woningen zal op zijn vroegst in 2025 plaatsvinden.

17. Afstand tot Goutum

Indiener realiseert zich dat afgesproken is 50 meter afstand te houden tussen De Hem en de oorspronkelijke perceelgrens van de woningen aan de zuidkant van Goutum. Echter, indiener verzoekt of het mogelijk is deze afstand te vergroten, enkele woningen op de westelijke en middelste pier te laten vervallen, het schiereiland te verlengen. Kortom, indiener verzoekt meer water en groen te realiseren tussen Goutum en De Hem.

Gemeentelijke reactie ad 17:

Bij het ontwerp van het plan voor De Hem is de afgesproken 50 meter gerespecteerd, gemeten tussen de woonbestemming van De Hem en de oorspronkelijke zuidelijke perceelgrens van de

woningen aan De Haven te Goutum. Gezien de lage dichtheid van de woningen aan de zijde van Goutum met de retatief grote tuinen, is 50 m voldoende groot. De afstand zal niet vergroot worden, het schiereiland wordt niet verlengd en er zullen er geen woningen vervallen.

De betreffende zone heeft de bestemming Water en de bestemming Groen. Het is de bedoeling deze zone dusdanig in te richten dat het een buffer vormt tussen beide woongebieden, met onder andere bomen, struiken en riet. De beplanting zorgt voor een groen uitzicht en versterkt de privacy.

18. Appartementengebouwen aan de zuidkant van De Hem

Aan de zuidzijde van De Hem zijn 3 appartementengebouwen beoogd. In de welstandsrichtlijnen staat dat het gaat om 2 of 3 volumes met minimaal 2 richtingen/orientaties. In verband met de privacy ten opzichte van de woningen in De Klamp verzoekt indiener de orientatie en het aantal aan te passen, zodat er meer privacy voor de bewoners van De Klamp ontstaat. Daarnaast geeft indiener aan dat het aantal van drie van deze gebouwen niet past in het idee van dorpen waarop de buurtschappen gebaseerd zijn, dat is te veel. Drie van dergelijke gebouwen zouden beter in Middelsee passen.



plankaart buurtschap De Hem

Gemeentelijke reactie ad 18:

De afstand tussen De Klamp en de geprojecteerde gebouwen is dermate groot dat er geen sprake is van aantasting van de privacy ten opzichte van de woningen in De Klamp. De afstand tussen de woningen in de Klamp tot de voorgenomen gebouwen bedraagt meer dan 100 meter. De gebouwen zijn slechts één laag hoger dan de andere bebouwing. Het kunnen grondgebonden woningen zijn of appartementen. In de welstandsrichtlijnen staan de voorwaarden waaraan de gebouwen moeten voldoen. Die geven aan dat het passend moet zijn bij de uitstraling van het buurtschap. Het Kwaliteitsteam De Zuidlanden toetst het bouwplan aan deze richtlijnen.

19. Hoogbouw

Indieners geven aan tegen de hoogbouw in het plan te zijn. Aan de rand van de zuidoosthoek in het plangebied zijn drie percelen met een aanmerkelijke hogere bebouwing dan elders in het plangebied, tot aan 13,5 meter. Hoge gebouwen kunnen dienen als uitvalsbasis voor predatoren. Daarnaast staat in de toelichting van het bestemmingsplan dat De Hem aan de zuidzijde in verbinding staat met een ruim en groot weidegebied. Ook in het groenbeleidsplan staat dat de relatie met het landschap zo veel mogelijk wordt benut bij de planvorming. Hier wordt niet aan voldaan als er hoge appartementengebouwen worden gebouwd, dit sluit de wijk juist af van het buitengebied. Ook het feit dat het bestaande voet- fietspad langs de Wirdumerfeart weer verdijnt, draagt niet bij aan de beleving van het buitengebied door wandelaars en fietsers.

Gemeentelijke reactie ad 19:

Er is geen sprake van hoogbouw in het plan. De reguliere woningen in dit plan mogen 11,5 meter hoog worden. De bedoelde gebouwen in de zuidoosthoek mogen 12,5 m hoog worden in geval van een plat dak en 13,5 meter hoog in geval van een kap. Dat is inderdaad hoger dan de reguliere woningen, maar gezien het geringe hoogteverschil is er geen sprake van hoogbouw. Ter vergelijking, in het naastgelegen Wiarda mogen reguliere woningen 12 meter hoog worden en woongebouwen 15 meter. Door deze bebouwing wordt in onze optiek de wijk niet 'afgesloten van het buitengebied'.

Met betrekking tot de vrees voor predatoren kan gesteld worden dat de afstand tussen de bedoelde gebouwen en de polder ruim 100 meter is, waarbij sprake is van een tussenliggende weg/pad. Hierdoor wordt deze afstand voldoende geacht. Bovendien mogen de andere woningen die grenzen aan de bufferzone maximaal 11,5 meter hoog worden, hetgeen geen groot hoogteverschil betreft met de bedoelde gebouwen.

Het fietspad tussen De Klamp en Wiarda is deels een definitieve route en ligt deels op een tijdelijke plek ter plaatse van De Hem. Hierdoor kan -ook tijdens de aanleg van De Hem- de fietsroute zoveel mogelijk toegankelijk blijven. De definitieve route ligt aan de noordzijde van de bebouwing ten behoeve van de sociale veiligheid en de woonkwaliteit van het wonen aan het water.

20. Aantal woningen

Indiener kan zich niet vinden in het verhogen van het aantal woningen in De Hem van 250 naar 400.

Gemeentelijke reactie ad 20:

Indiener verwijst mogelijk naar de destijds opgestelde structuurvisie De Zuidlanden Leeuwarden (28/03/2011). Hierin staat het volgende: "De Zuidlanden wordt opgebouwd uit een verzameling deelplannen, waarvan Techum, Jabikswoude en Wiarda al concreet zijn uitgewerkt. Elk deelplan bevat ca. 250 tot 350 woningen en vormt een stedenbouwkundig afgerond geheel. De volgende deelplannen zijn indicatief, door middel van ronde vlekken, op de visiekaart aangegeven. Per deelplan is een (deel-)grondexploitatie gemaakt met daarin een zekere bandbreedte waarbinnen afstemming plaats kan vinden op de heersende marktomstandigheden."

Tevens is hierin opgenomen, onder ervaringen die zijn opgedaan met het buurtschap Techum: "Als planconcept is het 'buurtschap' goed bevallen: een sterke eigen identiteit, de vriendelijke uitstraling van een Fries dorp. De omvang van circa 400 woningen geeft stedenbouwkundig en voor ontwikkelmogelijkheden een prettige schaalgrootte." Dit principe van circa 400 woningen wordt, ook gezien de huidige druk op de woningmarkt en het doelmatig grondgebruik, gehanteerd bij de verdere uitwerking van de buurschappen, waaronder De Hem. Het aantal van 400 is ook al eerder gecommuniceerd, onder andere in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan voor De Hem.

21. Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de algemene vrijstelling voor bouw- en aanlegactiviteiten van de stikstofuitstoot. De consequenties van het vervallen van de algemene vrijstelling voor bouw en aanleg dient nog in het plan verwerkt te

worden. Geadviseerd wordt de nieuwste versie van de Aeries-calculator te gebruiken. Deze zal naar verwachting eind januari 2023 uitkomen.

Gemeentelijke reactie ad 21:

Er wordt inderdaad een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, waarbij ook de bouw- en aanlegactiviteiten worden meegenomen. Deze nieuwe berekening zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwerkt in de toelichting.

22. Bouwen in andere wijken en dorpen van de gemeente

Indiener verzoekt eerst te bouwen in Middelsee en Blitsaerd. Pas als die wijken gereed zijn, kan bekeken worden of er nog steeds behoefte is aan woningen. Pas dan zou de keuze gemaakt moeten worden om al dan niet in De Hem te bouwen. Daarnaast vraagt indiener zich af waarom er niet in de dorpen van gemeente Leeuwarden wordt gebouwd.

Gemeentelijke reactie ad 22:

Er wordt inderdaad ook al gebouwd in Blitsaerd en Middelsee. In Blitsaerd zijn alle kavels verkocht. In Middelsee wordt al gebouwd, echter dat betreft een ander type woningen en daardoor een andere doelgroep. Middelsee en De Hem zijn in die zin aanvullend op elkaar. Daarnaast is er behoefte aan het realiseren van huurwoningen. Het bestaande tekort aan grondgebonden sociale huurwoningen is ca. 1100 woningen. Ook is er behoefte aan bijzondere woonvormen. Hier is maar een beperkt aantal bouwlocatie voor beschikbaar. Gezien de grote behoefte aan woningen in relatie tot de beperkte planvoorraad, is gekozen voor het voorbereiden van de ontwikkeling voor De Hem op dit moment. Dit wordt onderschreven door de provincie en is vastgelegd in de woningbouwafspraken met de provincie. Bij de bestaande kernen wordt ook gebouwd. Bij bestaande kernen is sprake van beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal woningen, naar gelang de omvang van die kern en de woningbehoefte. In het buurtschap De Hem is sprake van maximaal 400 woningen. Dit aantal is te groot om over de verschillende kernen te verdelen. Bovendien blijkt dat de grootste behoefte aan woningen bij de stad Leeuwarden is.

23. Verkeersveiligheid

Indiener geeft aan dat de aansluiting van een fiets-/wandelpad op de Hounsdyk tot verkeersonveilige situaties zal leiden, en dat er daarom afgezien moet worden van de aansluiting van een fiets-/wandelpad op de Hounsdyk. De Hounsdyk is een smalle weg, er bevinden zich vanaf De Polle 3 adressen. Echter, deze adressen hebben een grote verkeersaantrekkende functie doordat er een beautystudio en een manege met 9 paardenboxen aanwezig zijn. Hierdoor is de verkeersgeneratie groter dan aangenomen wordt. De weg wordt ook gebruikt door landbouwverkeer, en door wandelaars en fietsers. Indien er wel fiets-/wandelpad komt, komen er alleen maar meer wandelaars en fietsers. Auto's kunnen elkaar niet passeren, wandelaars en fietsers moeten de berm in.

Gemeentelijke reactie ad 23:

De toename van het fiets- en voetgangersverkeer zal vooral tussen de kernen Wiarda en De Hem zijn. Deze maken maar van een klein deel van de Hounsdyk gebruik. Dit deel is sowieso al afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De toename van gebruikers op de overige delen van de Hounsdyk zullen naar verwachting niet van dien aard zijn dat hier problemen zullen ontstaan.

24. Het ontbreken van openbaar vervoer

Indiener geeft aan dat mobiliteit een belangrijk punt is bij het ontwerpen van een wijk. Vraagstuk is dan onder andere hoe bewoners gestuurd kunnen worden in de, volgens de huidige maatschappelijke opvattingen, meest wenselijke richting. In de onderbouwing van het plan ontbreekt volgens indiener de motivering het ontbreken van openbaar vervoer en dus de motivering van de keuzes die gemaakt zijn.

Gemeentelijke reactie ad 24:

De dekkingsgraad van het openbaar vervoer in De Hem is gelijk aan die van de rest van De Zuidlanden of van Goutum. Er is een busroute direct langs De Hem (via Wergeasterdyk / Sudertrimdielsdyk).

25. Verkeersstructuur De Zuidlanden en Goutum

Indiener geeft aan dat in het Masterplan voor de Zuidlanden staat aangegeven dat Goutum geen onderdeel zal zijn van de verkeersstructuur voor de Zuidlanden. Dat zou betekenen dat er geen ontsluiting op de Wergeasterdyk gerealiseerd zal worden. Echter, er is nu een calamiteitenroute voorzien, die ontsluit op de Wergeasterdyk. Hier kan indiener zich niet in vinden.

Gemeentelijke reactie ad 25:

Wat verkeersstructuur voor de auto betreft sluit De Hem aan op de Wergeasterdyk / Sudertrimdielsdyk in De Zuidlanden. Goutum is voor wat betreft het autoverkeer geen onderdeel van de verkeersstructuur van De Hem.

Fietsverbindingen zijn er vanuit De Hem naar Wiarda en naar Goutum. Deze laatste fietsverbinding is voor de hulpdiensten aangemerkt als calamiteitenroute. Deze route zal alleen gebruikt worden door de hulpdiensten als de normale toegangsweg door een calamiteit niet meer bruikbaar is.

26. Aantal verkeersbewegingen

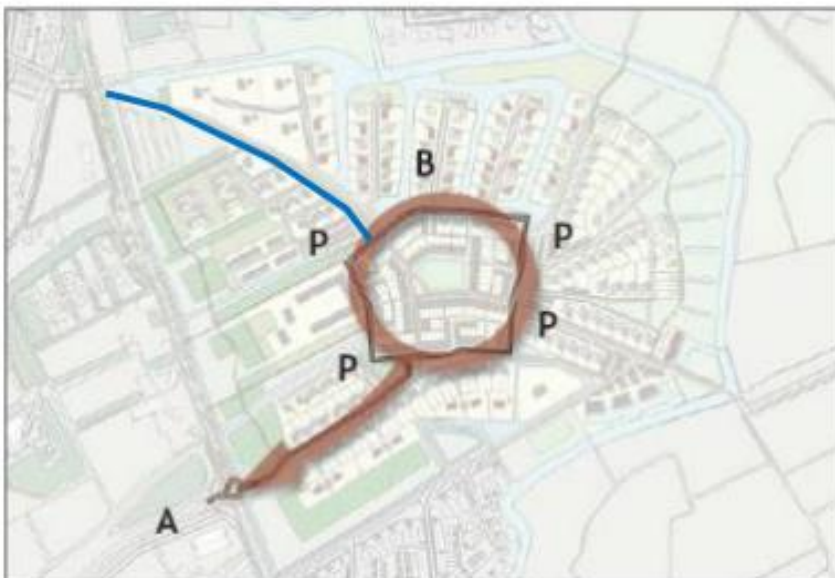
Indiener woont in een bestaande woning nabij het plangebied, dicht bij de rotonde die De Hem en De Klamp ontsluit. Indiener vreest geluidsoverlast van de te verwachten 5.000 à 6.000 verkeersbewegingen per dag.

Gemeentelijke reactie ad 26:

Er zal voldaan worden aan wet- en regelgeving met betrekking tot geluid door verkeer.

27. Calamiteitenontsluiting

Indieners verzoeken de calamiteitenroute (blauwe lijn op de hierna ingevoegde afbeelding) alleen voor hulpdiensten te gebruiken. Indieners vrezen sluipverkeer en verzoeken op de hoogte gesteld te worden van de definitieve invulling van deze route en van eventuele maatregelen mocht er sluipverkeer ontstaan.



Gemeentelijke reactie ad 27:

De tekeningen van de definitieve inrichting zullen openbaar gemaakt worden waarbij belanghebbenden actief geïnformeerd zullen worden. Hierin zal te zijner tijd staan hoe sluisverkeer gewerd zal worden.

Het bestemmingsplan is een plan op hoofdlijnen waar deze details niet in staan en ook niet in hoeven te staan.

28. Dubbele ontsluitingswegen

De ontsluitingsweg van De Hem ligt evenwijdig aan de ontsluitingsweg voor De Klamp fase 2, De Houtekster. Gevraagd wordt te onderzoeken of het verkeer via De Houtekster naar De Hem kan rijden. Twee aparte toegangswegen lijken onzinnig, mede vanwege het feit dat het aantal woningen per buurtschap zeer beperkt is.

Gemeentelijke reactie ad 28:

De Houtekster is een normale woonstraat met fietsers op de rijbaan. Het is niet wenselijk hier extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling van De Hem over te laten rijden.

29. Doelgroep woningen

Indiener mist in het plan woningen die tegemoet komen aan de woningbehoefte ten gevolge van “verdunding” en “vergrijzing”. Er wordt niet onderbouwd aan welke woningen behoefte zal zijn in de nabije toekomst, en welk type woningen voor die behoefte wordt gebouwd.

Gemeentelijke reactie ad 29:

Hierover is het volgende opgenomen in het bestemmingsplan: “Het is in het belang van de gemeente Leeuwarden dat er een gedifferentieerd woningaanbod wordt aangeboden in eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm. In De Hem komen tussen de 350 en 395 woningen in verschillende type en segmenten, variërend van rij- tot vrijstaande woningen en van dure koop tot sociale huur. Door De Hem op deze wijze te ontwikkelen ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod in de gemeente Leeuwarden op krachtige wijze aanvult.”

De Hem moet door een gedifferentieerd woningaanbod een goed functionerend buurschap worden maar kan niet los worden gezien van de totale woningvoorraad. Door het creëren van woningen in De Hem ontstaat er een verhuisbeweging. Er is geconstateerd dat vooral jonge gezinnen/doorstarters en mensen die al wat verder zijn in de wooncarrière, kiezen voor een woning in één van de uitleglocaties. Zij laten een woning achter die weer voor andere doelgroepen, waaronder starters en ouderen, geschikt zijn. Vooral ouderen willen in de nabijheid van voorzieningen wonen en kiezen veelal voor een meer stedelijk woonmilieu. Door o.a. het bouwen van De Hem wordt ruimte gecreëerd voor de één en twee persoonshuishoudens en voor ouderen die gebruik willen maken van stedelijke voorzieningen. Op die manier wordt naar onze mening iedere doelgroep bediend.

30. Informatieavond 15 november 2022

Indiener vraagt zich af waarom de informatieavond van 15 november 2022 niet in het dorpshuis van Goutum is gehouden, maar in het Van der Valk hotel. Indiener ziet dit als een gemiste kans.

Gemeentelijke reactie ad 30:

Op de datum dat de informatieavond is gehouden, was het dorpshuis bezet. Vandaar dat is uitgeweken naar een andere locatie. Het uitstellen van de bijeenkomst werd niet wenselijk geacht. Een informatieavond wordt namelijk georganiseerd aan het begin van de ter inzage termijn van het bestemmingsplan. Op die manier is er na de informatieavond nog voldoende tijd voor het schrijven van een zienswijze.

31. Rijksmonument

Indiener geeft aan dat er op de juiste wijze rekening is gehouden met de molenbiotoop van de Amerikaanse windmotor aan de Hounsdyk. Indiener heeft aan dat het passend geweest zou zijn de molen aan te duiden als Rijksmonument.

Gemeentelijke reactie ad 31:

De molen valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het opnemen van een aanduiding is derhalve niet mogelijk.

32. MER

Indiener stelt dat door de sterk gewijzigde inzichten niet meer kan worden teruggevallen op de MER die in 2006 is uitgevoerd. Er zou een nieuwe MER moeten worden uitgevoerd. Daarnaast zouden de effecten van het plan volgens indiener niet beperkt van omvang zijn. Er zou geen toereikende beoordeling op grond van de relevante criteria van Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn zijn.

Gemeentelijke reactie ad 32:

Er is een mer-aanmeldnotitie opgesteld die bij de stukken voor het bestemmingsplan gevoegd is. In de toelichting van het bestemmingsplan is de conclusie uit de mer-aanmeldnotitie verwerkt. De conclusie is dat er geen Plan-MER hoeft te worden uitgevoerd.

33. Ontgrondingen

Provincie Fryslân geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er geen sprake is van een ontgrondingenvergunningplicht, omdat er aan de voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn echter niet in de regels opgenomen waardoor de provincie constateert dat niet met zekerheid valt te zeggen dat er daadwerkelijk geen sprake is van ontgrondingenvergunningplicht. Er wordt verzocht hier alsnog aandacht aan te besteden.

Gemeentelijke reactie ad 33:

De toelichting zal worden aangescherpt op dit onderwerp.

34. Strijd met artikel 3.1.1. van de verordening Romte Fryslân 2014

Indiener geeft aan dat in de toelichting is opgenomen dat “afstemming” heeft plaatsgevonden met de provincie en dat GS per brief van 18 december 2018 zouden hebben ingestemd met het woonplan. Indiener geeft aan dat “afstemming” geen “instemming” is. En dat de gemoemde brief niet bij de bijlagen is opgenomen. Ook zou de houdbaarheid van de brief inmiddels zijn verstreken waardoor er een strijdigheid ontstaat met artikel 3.1.1..

Gemeentelijke reactie ad 34:

Gedurende de looptijd van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan voor De Hem zijn nieuwe woningbouwafspraken met de provincie gemaakt waarmee GS heeft ingestemd. De toelichting zal worden aangepast en de afspraken zullen als bijlage worden toegevoegd.

35. Lichthinder in de nabijheid van de Wirdumerfeart

In de toelichting is opgenomen dat in de nabijheid van de Wirdumerfeart geen bebouwing hoger dan 3 meter is toegestaan en dat lichthinder hiermee is uitgesloten. Indiener vraagt zich af of bebouwing tot 3 meter ook niet kan zorgen voor lichthinder.

Gemeentelijk reactie ad 35:

Mede om te voorkomen dat de Wirdumerfeart wordt verstoord door licht, is er aan de oostzijde, tussen het beoogde woongebied en de Wirdumerfeart, een brede strook bestemd voor groen. Deze bestemming is planologisch geborgd in de planverbeelding. In de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd, over het algemeen zorgen gebouwen en hun bijbehorende voorzieningen voor lichtuitstraling. Bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een hek, mogen wel worden gebouwd, maar zorgen niet voor lichtuitstraling. De gemeente is en blijft eigenaar van de groene buffer, waardoor de gemeente ook daardoor grip heeft op functies/bouwwerken in dit gebied. Lichthinder op de Wirdumerfeart is hiermee dan ook uitgesloten.

36. Watertoets

Indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan niet is geborgd hoe de watercompensatie plaatsvindt.

Gemeentelijk reactie ad 36:

In paragraaf 4.10.2 van de toelichting is gemotiveerd met hoeveel hectare het verhard oppervlak toeneemt en hoe dit wordt gecompenseerd met oppervlaktewater en een groene, natte zone. Aan de compensatieverplichting wordt voldaan.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wijzigingen in regels en verbeelding leiden formeel tot een zogenaamde “gewijzigde vaststelling”. De toelichting is niet juridisch bindend, wijzigingen hierin leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

1. De volgende zin zal in de toelichting worden aangepast, in die zin dat het woord “groot” zal worden tussengevoegd: *“Uit deze onderzoeken volgt dat het plangebied vanwege het intensieve beheer en de lage grondwaterstanden niet van belang is voor weidevogels”*.
2. Eén ecologisch onderzoek is geactualiseerd. Het rapport van de actualisatie wordt toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.
3. De toelichting zal worden aangepast wat betreft de versie van de Weidevogelnota, er zal worden verwezen naar de meest recente versie (2021-2030).
4. Er is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, waarbij ook de bouw- en aanlegactiviteiten worden meegenomen. Deze nieuwe berekening zal worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusies zullen worden verwerkt in de tekst van de toelichting.
5. Gedurende de looptijd van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan voor De Hem zijn nieuwe woningbouwafspraken met de provincie gemaakt waarmee GS heeft ingestemd. De tekst van de toelichting zal hierop worden aangepast en de afspraken zullen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
6. De toelichting zal worden aangescherpt, in die zin dat de voorwaarden met betrekking tot een ontheffing van de ontgrondingsvergunningplicht, en dat daar aan wordt voldaan, duidelijker worden omschreven.