

Reactie- en antwoordnota inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Warten - Oer de Barten'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Warten - Oer de Barten' heeft in de periode vanaf 10 augustus gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het vooroverleg. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende overlegpartners: Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Gasunie, Brandweer Fryslân, Elkien en Liander. Liander heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Gedurende deze periode heeft het voorontwerp ook ter inzage gelegen voor inspraakreacties voor ingezetenen en belanghebbenden. Daarnaast is op 6 september 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden/belanghebbenden via een formulier een inspraakreactie konden geven.

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

Wetterskip Fryslân

- a. Voor de gewenste inrichting van het uitbreidingsplan Oer de Barten bij Warten is het idee om twee brede watergangen aan te leggen welke via de Rochsleat aangesloten worden op het Wartenster Wiid. Hiervoor zal de regionale waterkering omgelegd moeten worden en het waterpeil verhoogd. Vanuit waterbeheer hebben wij meerdere zorgen bij deze inrichting van de waterhuishouding. Dit is enkele keren kenbaar gemaakt in overleggen en mailcontact met de initiatiefnemers. Enkele oplossingen welke in het vooroverleg door de initiatiefnemers naar voren zijn gebracht voor de inrichting en voor het beheer en onderhoud nemen onze zorg niet weg.

Reactie:

Het plan is aangepast op dit punt. Er is meer ruimte gemaakt voor de vereiste zones, technische maatregelen zijn beperkt en waar nog technische oplossingen benodigd zijn komen die zoveel als mogelijk in openbaar gebied te liggen zoals het HWA-verbindingsool. De toegankelijkheid ten behoeve van beheer en onderhoud van de waterkering op particulier terrein wordt in het koopcontract vastgelegd. Ter plaatse van de waterkering op particulier terrein is de bestemming aangepast van 'Wonen' naar 'Groen', zodat er geen sprake is van vergunningvrije bouw mogelijkheden.

- b. In het toegestuurde voorontwerp bestemmingsplan wordt er van uit gegaan dat het plan uitgevoerd gaat worden met nieuwe en bestaande woningen aan open vaarwater. Het is op dit moment nog niet duidelijk of Wetterskip Fryslân een watervergunning kan verlenen en het peilbesluit kan wijzigen volgens de gewenste inrichting. Er is daarmee geen zekerheid dat het uitbreidingsplan ingericht kan worden zoals dat in dit voorontwerp bestemmingsplan opgenomen is. Wij adviseren daarom om niet verder te gaan met de planologische procedure totdat er zekerheid is wat vanuit waterbeheer wel en niet mogelijk is.

Reactie:

Hiervoor zijn veldonderzoeken en laboratoriumproeven uitgevoerd naar de bestaande bodemgesteldheid. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd conform de wensen/eisen van het Wetterskip. Op basis van de resultaten van de onderzoeken heeft een externe hydroloog een advies opgesteld naar de consequenties van de wijzigingen in de waterhuishouding. De uitkomst is dat de gevolgen nihil zijn. Het advies "Hydrologisch advies-168 Warten" is gedeeld met het Wetterskip.

- c. We hebben nog steeds geen goede onderbouwing gekregen voor de waterhuishouding van dit plan. Na ontvangst van de in het vooroverleg gevraagde gegevens gaan we verder in afstemming met de initiatiefnemers en kunnen we beoordelen of de wijziging van het peilbesluit en de verlegging van de waterkering haalbaar is.

Reactie:

Naast het hydrologisch-advies is er een toelichtende situatietekening en zijn de resultaten van de

grondwatermonitoring aangeleverd per mail op 7 november 2023. Daarnaast is er nog een toelichtend overleg geweest op woensdag 15 november 2023 bij het Wetterskip.

- d. De inrichting van de waterhuishouding zoals die nu gedacht is heeft een technische insteek. Dit past niet bij het beleid van de gemeente Leeuwarden en Wetterskip Fryslân. Het beleid is juist een robuuste en duurzame klimaatbestendige inrichting, zo min mogelijk afhankelijk van techniek en afwijkend beheer. Water en bodem sturend is ook vanuit landelijk beleid een steeds belangrijker principe.

Reactie:

De technische onderdelen zijn aangepast en tot een minimum beperkt.

- e. Met de voorgestelde inrichting neemt de lengte van de regionale waterkering met meer dan 550 meter toe en dit is deels door de tuinen van particulieren gedacht. Vanuit het beheer van de waterkeringen is dit niet wenselijk. Het uitgangspunt van ons waterschap is dat de lengte van de waterkering zo min mogelijk toeneemt om extra beheersinspanning zo veel mogelijk te voorkomen. En dat de waterkering en beschermingszone in openbaar terrein liggen, zodat deze altijd goed bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Reactie:

Bij het opstellen van het plan is aan meerdere randvoorwaarden en belangen invulling gegeven. Voor sommige randvoorwaarden zijn concessies benodigd waarbij getracht is voor elk aspect de meest optimale oplossing te kiezen.

- f. Wij adviseren daarom voor dit plan om alleen direct aan de Rochsleat de boezem uit te breiden met aanlegplaatsen voor de bewoners van Oer de Barten. De lengte van de kering neemt daarmee minimaal toe, de waterkering kan dan op openbare terrein komen te liggen en de bewoners kunnen op korte loopafstand een boot aanleggen. Een mogelijk bijkomend voordeel is dat hiermee ruimte komt voor meer woningen binnen het uitbreidingsplan en beter voorzien kan worden in de aanhoudende woningbouwbehoefte.

Reactie:

Zie antwoord punt e.

- g. Wij wijzen hierbij nogmaals op de beleidsregels afkoopsommen voor de verlenging van waterkeringen: [Beleidsregels afkoopsommen voor buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen waterkeringen - Wetterskip Fryslân | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Reactie:

Hierover worden in het vervolgtraject afspraken gemaakt.

Algemene reactie:

Vanwege de ingrepen in het watersysteem is vroegtijdig overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Daaruit is geconstateerd dat met name de hoogteligging van woningen aan de Oer de Barten een belangrijk aandachtspunt is voor de gewenste peilverhoging, die samengaat met het aanleggen van watergangen op boezempeil. Duidelijk is geworden dat de gewenste inrichting niet aansluit bij de voorkeuren van het Wetterskip, vanuit het waterbeheer. Naar aanleiding hiervan is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het plan te kunnen ontwikkelen en tevens een robuust watersysteem te realiseren. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het stedenbouwkundig plan, waarin ook slimme inrichtingsmaatregelen zijn opgenomen voor de kades. Daarbij is geen gebruik gemaakt van oplossingen die onderhoudsintensief zijn. Een hydrologische analyse heeft uitgewezen dat aan alle zijden van het plan geen noemenswaardige negatieve hydrologische effecten worden verwacht. Om vernatting als gevolg van zijdelingse toestroming vanuit de nieuwe watergang te beperken wordt geadviseerd de taluds van de watergangen af te werken met klei.

Op basis van het voorgaande heeft een integrale afweging plaatsgevonden, waarbij zowel de woningbehoefte en het profiel van Warten, waarin wonen aan het open water een belangrijke meerwaarde heeft, de belangen van de aanwonenden, die graag ook aan het water komen te wonen en waarover toezeggingen zijn gedaan in het verleden, én de waterbelangen zijn onderzocht en

afgewogen. Wetterskip Fryslân wordt in het kader van de watervergunningen en noodzakelijke peilwijziging blijvend betrokken bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan.

Brandweer Fryslân

- a. Het onderdeel 'externe veiligheid' te wijzigen door het initiatief te verantwoorden;
- b. De FUMO ook om advies te vragen over het initiatief;
- c. Dit advies (de onderdelen externe veiligheid en het advies risico's en brandweezorg) te gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico;
- d. Na te gaan hoe de groepsrisicocurve zich verhoudt tot de oriënterende waarde en de uitkomst hiervan te betrekken bij het verantwoorden van het initiatief;
- e. Aan risicocommunicatie te doen richting de toekomstige bewoners; namelijk vluchten van de bron af;
- f. De Zuidelijk gelegen toegangsweg/ brug zodanig uit te voeren, zodat ook een brandweerauto over de brug kan rijden;
- g. Potentiële kopers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij een incident realistisch zijn;
- h. De wegen minimaal 4,5 meter breed te maken;
- i. Te borgen dat er meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte aanwezig is;
- j. Om de wegen te berekenen op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton;
- k. Dat de bochtenstraal voldoet aan R5.5 en R10;
- l. Te voorzien via een tweede toegangsweg (zie ook het advies bij externe veiligheid).
- m. Anders adviseren wij maatregelen te treffen waarmee geborgd wordt dat woningen altijd tot 40 meter te benaderen zijn, dus ook als er wegwerkzaamheden plaatsvinden e.d.;
- n. Binnen 100 meter van de woningen een brandkraan te realiseren die een opbrengst heeft van minimaal 500 l/min;
- o. De brandweer te betrekken bij de uitwerking van de keuze met betrekking tot bluswater.

Reactie:

In paragraaf 4.4 van de toelichting is het advies van de Brandweer Fryslân overgenomen bij de verantwoording van het groepsrisico. De overige aandachtspunten hebben vooral betrekking op de uiteindelijke inrichting van het gebied. Hierover zal in het kader van de civiele inrichting van het plangebied rekening mee worden gehouden. Planologisch levert dit geen problemen op in het bestemmingsplan. In de fase van de inrichting van het gebied zullen hierover afspraken worden gemaakt en zal Brandweer Fryslân worden betrokken bij de concrete uitwerking.

Gasunie

In hoofdstuk 4.4 van de toelichting wordt de externe veiligheid nader toegelicht. Uit de toetsing van de risicokaart is gebleken dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen en dat er derhalve geen belemmeringen zijn op gebied van externe veiligheid. Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat de 1% letaliteitsgrens van de aardgastransportleiding gelegen is over het plangebied. Verzocht wordt om hier rekening mee te houden bij de verantwoording van het groepsrisico.

Reactie:

In paragraaf 4.4 van de toelichting is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de Gasunie.

Provincie Fryslân

a. Wonen

In het plan is aan de noordoostzijde ruimte voor circa 12 woningen, waarvan een deel is aangewezen voor sociale huurwoningen. U geeft niet aan waar de 12 extra woningen uit worden gedekt. Wij stellen voor dat dit wordt gehaald uit de 360 woningen die zijn opgenomen in de planlijst voor diverse woningbouwontwikkelingen dorpen en vragen u de toelichting van het plan aan te passen op dit onderdeel. Dan verwerken wij deze aantallen later bij de herijking van de regionale woondeal gemeente Leeuwarden.

Reactie:

De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

b. Landschap en Cultuurhistorie

Het onderdeel landschap en cultuurhistorie geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Huidige opzet in relatie tot de landschaps/dorpskarakteristieken (aansluiting op landschaps-/dorpsstructuren/doorsnijding informele paden/relatie met omliggend landschap). De ligging van het woningbouwplan is nu vrij los van Warten, met de ontsluitingsweg buitenom. Dit doet geen recht aan de karakteristiek en aanhechting met het dorp.

Reactie:

Er is bewust voor gekozen om de auto ontsluiting van het plan te realiseren aan de ontsluitingsweg buitenom. Dit is een gevolg uit de participatie sessies met de omwonenden en dorpsbelang. De fiets- en wandelverbindingen zijn wel gelegd met de bestaande wijk. Daarmee wordt het nieuwbouwplan wel op twee manieren verbonden aan het dorp en kunnen er nog steeds (nog meer) de ommetjes gemaakt worden

- Mate en soort van groenafronding (liever laag, robuust en biodiversiteit bevorderend). Er wordt een groene opgaande zoom met veel bomen voorgesteld. Groenstructuur is strak en regelmatig. Een meer informeler groen in combinatie met water en riet is passender.

Reactie:

Er is nu bewust aan gesloten bij de Meagere Weide. Informeler groen is ook een mogelijkheid. Dit zal worden aangepast in het plan. Er zal geen riet worden geplant.

- Graag een nadere toelichting op verlegging van de regionale kering en wat dat doet in het aanzicht, de relatie/overgang met en naar het omliggende gebied (zie ook bij 'waterrobuust');

Reactie:

Het verleggen van de regionale kering doet ons inziens geen afbreuk aan het aanzicht en de relatie/overgang met het omliggende gebied.

- Beeldkwaliteitsplan ontbreekt. Dit is nodig voor beoordeling van de landschappelijke inpassing

Reactie:

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1 van de toelichting)

- Borging landschappelijke inpassing. Wij stellen voor de landschappelijke inpassing juridisch te borgen in de voorschriften met een vereiste voor een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen.

Reactie:

De gronden komen in eigendom van de gemeente. De aanleg en instandhouding kan daarom niet via een voorwaardelijke verplichting worden geregeld. De aanleg wordt privaatrechtelijk geborgd en de gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van groen.

- Cultuurhistorie - herstel dorpsrondje. Aanvullend merken wij op dat er met de nieuwe opvaarten een voormalig pad wordt doorsneden. Wij vragen u aandacht te geven aan de mogelijkheid voor herstel van dit oude pad nu er een planontwikkeling is. Bijvoorbeeld in combinatie met het plaatsen van een heechhout of zelfbedieningsbruggetje over de nieuw aan te leggen waterverbinding.

Reactie:

Privaatrechtelijk is het niet meer toegestaan om over het terrein van de buurman (daar waar het pad naar toe liep) te wandelen. Het recht van overpad is hier niet meer op gevestigd. Op dit moment wordt het nog gedoogd. Door het plaatsen van een brug vanaf Oer de Barten naar het nieuwe plangebied, blijft het mogelijk om een dorpsrondje te maken.

c. Archeologie

Uw geeft aan dat in het kader van eerdere voorgenomen woningbouwplannen op de locatie in 2011 een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. En dat de locatie kan worden vrijgegeven. Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wij merken op dat op de boorpuntenkaart uit het archeologisch onderzoek het agrarische bedrijfsperceel ontbreekt. Volgens de partiële herziening archeologie zit hier de dubbelbestemming waarde-archeologie 3 (oude boerderijplaats) en 5 op. Het plangebied ter plaatse van de boerderijplaats is groter dan 100 m². In beginsel is de bestemmingswijziging bepalend of archeologisch onderzoek nodig is, echter uw gemeente heeft eigen archeologiebeleid. Wij stellen daarom voor dat u met de archeoloog van uw gemeente contact opneemt om te bepalen of aanvullend onderzoek nodig is of zo nodig de dubbelbestemming archeologie op te nemen.

Reactie:

De constatering van de provincie is juist, de boerderijplaats is inderdaad nog niet onderzocht. Daarom zijn ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemmingen voor dit deel van het plangebied opgenomen, overeenkomstig het de partiële herziening archeologie. Paragraaf 4.9 van de toelichting is hierop aangevuld.

d. Stikstof

In het onderzoek stikstofdepositie van 28 juli 2023 wordt aangegeven dat er twee opties zijn om intern mee te salderen:

1. emissies die kunnen worden ontleend aan de toestemming voor het houden van dieren ter plaatse van een agrarische locatie binnen het plangebied;
2. emissies behorende bij het bemesten van de agrarische percelen.

Optie twee is in het onderzoek uitgewerkt.

Gesteld wordt dat er dan geen effecten meer zijn op de Alde Feanen. Hierbij kloppen een aantal aannames niet:

- het percentage ammoniakaal stikstof (TAN) van 66% is niet worst case, runderdrijfmest kent bijvoorbeeld een lager TAN percentage;
- het percentage NH₃ dat vrijkomt bij toediening op grasland van 22,3 % (% van TAN) is niet worst case, zodenbemesting kent bijvoorbeeld een lager percentage.

Dit betekent dat op grond van het stikstofdepositie onderzoek niet gesteld kan worden dat het project geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden (Alde Feanen). Uit nader onderzoek blijkt dat zowel de emissies in de aanlegfase (met als maatgevend jaar 2024) als de gebruiksfase een effect hebben op de Alde Feanen.

Wij vragen u het onderzoek opnieuw te doen met de juiste aannames. Verder adviseren wij u om voor optie 1 te kiezen. Het salderen met bemeste percelen vraagt nogal om een bewijslast, welke nu niet (volledig) is aangeleverd en vanuit juridisch oogpunt daarom niet sterk is. Met name later in het projectspoor kan dit problematisch worden.

Wij vragen u dit af te stemmen met Team Groene Regelgeving van de Provincie via wnb@fryslan.frl of via (058) 292 89 95.

Reactie:

Door het ontbreken van een toestemming zoals bedoeld in de provincie salderingsregels kan het agrarisch bedrijf niet als referentiesituatie worden beschouwd en daarmee niet worden gebruikt als salderingsbron. Desondanks wordt de agrarische bedrijfsbestemming hier geschrapt en is er vanuit ecologisch perspectief een verbetering van de stikstofsituatie aan de orde. Er zijn inmiddels ook al wat uitspraken die het salderen met bemesting ondersteunen. De referentiesituatie wordt bepaald door de feitelijke en legale situatie, zoals deze sinds de referentiedata voor de verschillende natuurgebieden heeft plaatsgevonden. Daarbij geldt dat de toegestane emissie van bemesting ten opzichte van de referentiedatum niet is toegenomen en daarbij mag uitgegaan

worden van objectieve algemene gegevens aldus BIJ12. Dat er enkele aannames niet kloppen is een correcte constatering. Het TAN gehalte van runderdrijfmest is inderdaad 48% en niet 66%. En ook zijn er toedieningsmethoden die een lager emissiepercentage opleveren, dus dat is inderdaad niet worst-case. Naar aanleiding van deze constatering is het stikstofonderzoek aangepast. Daarbij is overigens niet uitgegaan van een lager emissiepercentage, want dergelijke emissiearme technieken zijn hierin niet toegepast.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het rapport aangepast en is het stikstofeffect in de actuele AERIUS-calculator opnieuw doorgerekend. Dit leidt niet tot andere resultaten. De verantwoordelijkheid van de motivering van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Op basis van objectieve algemene gegevens is de referentiesituatie in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. Omdat er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie aan de orde is, zijn negatieve effecten op de Alde Feanen uitgesloten. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt voldoende aangetoond.

e. Weidevogelkansgebied

Wij concluderen dat u in voldoende mate motiveert dat hier sprake is van een noodzakelijk openbaar belang. In de onderbouwing over mitigerende maatregelen staat in de toelichting, dat de verkeersbewegingen niet aan de buitenkant van het plangebied plaatsvinden. Dit komt niet overeen met het huidige plan, omdat de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde loopt. Wij adviseren u dit aan te passen of een eventuele alternatieve ontsluitingsroute te onderzoeken, mede in relatie tot de opmerking bij het onderdeel landschap. De verordening kent een financiële compensatie, waarbij u een bedrag dient te storten in het weidevogelfonds. Hiervoor ontvangt u binnenkort een definitieve berekening en factuur. Dit bedrag moet zijn overgemaakt voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Reactie:

De passages in paragraaf 3.2 zijn hierop aangepast.

f. Waterrobuust

Wij stellen voor dat de toekomstige ligging Regionale kering helder wordt aangegeven. Ook bij de aanleg van de kering en planontwikkeling expliciet rekening houden met zetting en aangeven hoe hoog, rekening houdend met zetting, het plangebied en de kering worden aangelegd. Daarnaast vragen wij u een planvoorschrift op te nemen m.b.t. vloerhoogte bebouwing, volgens de hoogtes zoals het Wetterskip adviseert (0.4/0.5 m + NAP).

Reactie:

In toelichting wordt de regionale kering helder aangegeven. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met de vloerhoogte van de bebouwing. Dit wordt niet als planvoorschrift opgenomen in het bestemmingsplan.

g. Vaarwegenverordening

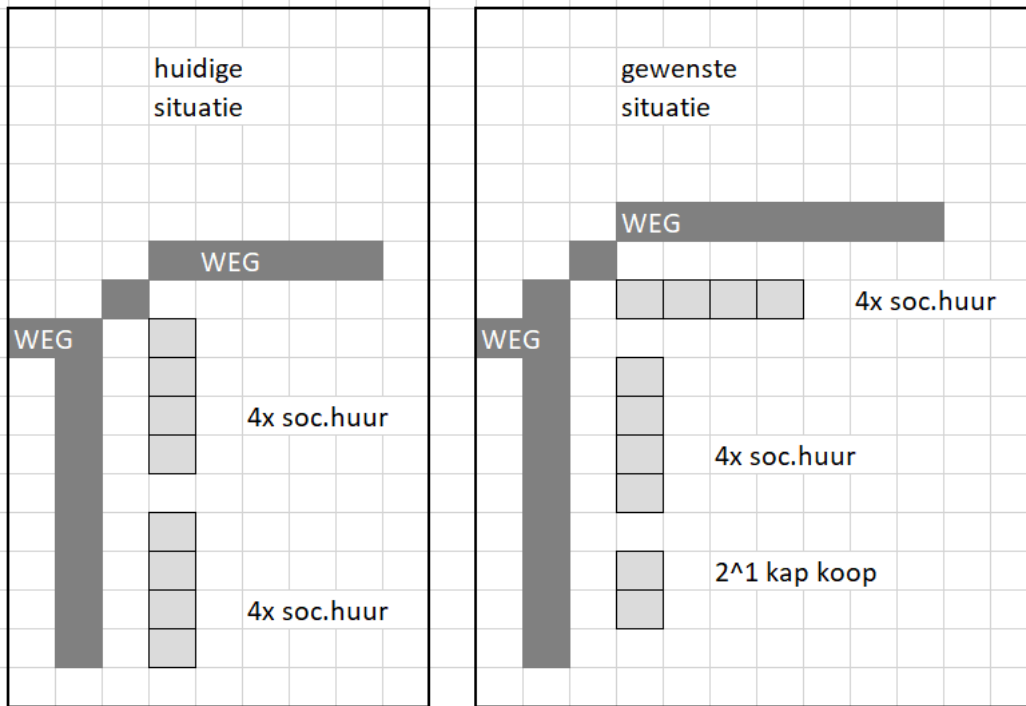
De aantakking op het Wartenster Wiid valt onder de ontheffingsplicht van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014, voor zover gelegen binnen de daar van kracht zijnde beheerzone van 10 meter. Wij vragen u in de toelichting van het plan hier aandacht aan te besteden

Reactie:

In paragraaf 3.2 van toelichting is hiervoor een passage opgenomen.

Elkien

a. In het plan zijn twee blokken met elk vier huurwoningen voorzien, ontworpen in één lijn. Vanuit onze volkshuisvestelijke blik zouden wij graag zien dat de opstelling van de twee woningblokken als volgt wordt verandert:



Reden voor het verzoek is:

- De verschuiving van de sociale huurwoningen bevorderlijk is voor de leefbaarheid.
- De verschuiving van de sociale huurwoningen geeft minder massaliteit in het straatbeeld.
- In de huidige situatie zit de bovenste huurwoning in de aanrijroute van de straat links: de auto's rijden vanaf links op de woning af.
- Vanuit lange termijn exploitatieoogpunt is de voorgestelde variatie in de huurwoningen en kavelindeling wenselijk.

De ruimte die vrijkomt, naast de bestaande woning, kan eventueel gebruikt worden voor een 2¹ kap woning in de koopsfeer of zelfbouw vanuit het dorp.

Reactie:

Twee smalle rijtjes van 4 woningen zijn ons inziens passend binnen het straatbeeld. Dit levert geen grove massaliteit op. Daarnaast is het onjuist dat de bovenste huurwoning in de aanrijroute ligt. Daarnaast is het niet mogelijk om horizontaal 4 woningen in te passen. Wij zien daarom geen redenen om het plan om dit punt aan te passen.

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Inspreker verzoekt het wandelpad tussen Oer de Barten en Castelein te behouden.

Reactie:

Privaatrechtelijk is het niet meer toegestaan om over het terrein van de buurman (daar waar het pad naar toe liep) te wandelen. Het recht van overpad is hier niet meer op gevestigd. Op dit moment wordt het nog gedoogd. Door het plaatsen van een brug vanaf Oer de Barten naar het nieuwe plangebied, blijft het mogelijk op een dorpsrondje te maken.

Inspraakreactie 2

- Inspreker verzoekt de toegangsweg noordelijker aanleggen (betere aansluiting op de Meagere Weide).

Reactie:

De toegangsweg wordt los gelegd van de sloot. De afstand tussen insteek sloot en kant weg bedraagt maximaal 10 meter, dit is gedaan om bomen tussen de rijbaan en de sloot aan te planten en om een vrij liggend wandelpad tussen de weg en de sloot mogelijk te maken. Door de weg nog meer naar het noorden op te schuiven wordt de afstand tussen de sloot en de weg zo ruim dat de weg 'losgezongen' raakt van het dorp, waardoor de open ruimte aan deze zijde van het dorp teveel wordt aangetast.

- b. *Inspreker verzoekt om de 8 sociale huurwoningen te verplaatsen naar de noordkant onder de toegangsweg. Zo is de toegangsweg meer met het dorp verbonden;*

Reactie:

Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking gaat de eerst voorkeur uit naar binnenstedelijke of binnendorpse locaties. Als daar onvoldoende ruimte is komt een uitleglocatie in beeld. Oer de Barten staat al decennia lang als potentiële uitleglocatie op de kaart. Vanuit dit gegeven werken we mee aan dit plan. De opdracht is om zo compact mogelijk uit te breiden, dat betekent dat de woningen aaneengesloten moeten worden gebouwd om de open ruimte van het buitengebied te sparen. In het voorstel van de bewoner wordt het blok van de sociale huurwoningen buiten de grens van de toekomstige dorpsuitbreiding geplaatst waardoor er woningbouw buiten de toekomstige komgrens wordt gebouwd. Hierdoor ontstaat er een asymmetrisch wegprofiel dat te ver het landschap insteekt. Stedenbouwkundig is dit ongewenst.

- c. *Inspreker verzoekt het groen te behouden ter plaatse van de 8 sociale huurwoningen, zodat hier het normale peil kan blijven bestaan t.o.v. het hoger gelegen peil aan de westzijde. Het voorkomt diepe damwanden en waarschijnlijk vervuiling van deze sloten.*

Reactie:

In verband met de economische uitvoerbaarheid zijn de 8 sociale huurwoningen op dit stuk grond benodigd. Zie aanvullend de reactie op inspraakreactie 2b.

Inspraakreactie 3

De inspreker ontvangt graag het beeldkwaliteitsplan.

Reactie:

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Inspreekreactie 4

De inspreker verzoekt om de hoogte van de twee onder 1 kappers gelijk te stellen aan de vrijstaande woningen.

Reactie:

Binnen het plan willen we een afwisselend beeld creëren door de goothoogte te variëren. Daarnaast is de afstand tussen de bestaande bebouwing aan de oneven zijde van Oer de Barten en de nieuwe woningen dusdanig groot, bijna 50 meter, dat er van schaduw- of privacy hinder geen sprake kan zijn.

Inspreekreactie 5

De inspreker verzoekt om de toegangsweg in noordelijke richting op te schuiven, zodat aan de aan de zuidzijde kunnen toekomstige woonkavels ontstaan.

Reactie:

Onder inspraakreactie 2b wordt antwoord gegeven op eenzelfde verzoek.

Inspraakreactie 6

Inspreker wil op de hoogte gehouden worden van de plannen

Reactie:

De indiener van de inspraakreactie ontvang een mail/brief waarin hij/zij op de hoogte gebracht wordt van de plannen.

Inspraakreactie 7

- a. Inspreker verzoekt de plannen niet vaststellen in verband met vrij uitzicht over de velden, woongenot en natuurbehoud in de boomwal en hoogstam boomgaard;

Reactie:

Uit jurisprudentie blijkt dat er geen recht bestaat op uitzicht. Uitbreiding van dorpen leidt per definitie op minder uitzicht van bestaande woningen. De woningen worden daarnaast op geruime afstand van de eigen woning bebouwd. De boomwal/boomgaard op eigen grond blijft behouden.

- b. Inspreker verzoekt de plannen gewijzigd vast te stellen conform onderstaande afbeelding:



Reactie:

Onder inspraakreactie 2b wordt antwoord gegeven waarom het voorstel niet uitvoerbaar is.

Inspraakreactie 8

De Meagere Weide is van oudsher een ontsluitingsweg naar het achter liggende agrarische gebied. Deze weg wordt dan ook hoofdzakelijk gebruikt door het agrarisch verkeer. Vele agrarische bedrijven hebben landerijen aan de andere kant van het dorp richting Grou en Warten. Het fietspad Langemearster paed komt ook op de Oeble om wei uit. Deze fietsers komen ook op de ontsluitingsweg terecht. Wat vooral in de zomer voor veel drukte en soms gevaarlijke situaties zorgt. De ontsluitingskruising dorp richting buitengebied is nu al zeer nauw en erg onoverzichtelijk. In het ontwerpplan gaat het om 32 woningen, aangezien ieder gezin in de huidige tijd bijna 2 auto's heeft betekend dit ongeveer 64 auto's extra die gebruik maken van de kruising. Dit houdt in zeer veel drukte op de kruising en ook op de Meagere Weide en de rest van het dorp.

Mijn vragen/opmerkingen:

- Hoe wordt de kruising in dit gehele plan overzichtelijker gemaakt c.q.aangepakt?
- Hoeveel meter wordt de Meagere Weide buiten het dorp verbreedt?

- Komt er een parkeerverbod aan 1 zijde van de Meagere Weide om zo de doorstroming te verbeteren ? (er staan namelijk veel auto's op de trottoir) Misschien extra parkeerplekken creëren voor de school zodat iedereen op de Meagere Weide zijn auto normaal kwijt kan.

Reactie:

De Meagere Weide valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Bij uitvoering van de plannen zal gezorgd worden voor een goede verkeerssituatie.

Inspraakreactie 9

- a. Inspreker verzoekt om een versmalling in de brug aan te brengen, zodat dit niet toegankelijk is voor autoverkeer.

Reactie:

Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en heeft betrekking op de uiteindelijke uitwerking van de plannen.

- b. De indiener is tevreden over de gemaakte afspraken. Hierbij heeft de indiener het verzoek om de gemaakte afspraken juridisch vast te leggen.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie.

Inspraakreactie 10

- a. Inspreker verzoekt om geen brug tussen Oer de Barten 15 en 17 te realiseren. In de koopcontracten is nooit sprake geweest van een brug.

Reactie:

De locatie tussen Oer de Barten 15 en 17 is gereserveerd voor een toegangsweg tussen de beoogde nieuwbouwplannen en het bestaande dorp. Door hier een loop/fietsbrug te plaatsen wordt voorkomen dat er overlast is van gemotoriseerd doorgaand vervoer. Door het plaatsen van een brug is het plangebied wel bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Op deze manier kan er een dorpsrondje worden gemaakt.

- b. Inspreker geeft aan dat de huizen beperkt toegankelijk zijn voor een boot, terwijl in het koopcontract van nummer 21 staat dat zij een boot van maximaal 3 en een halve meter breed achter huis mogen hebben. Verder staat in onze contracten open vaarwater.

Reactie:

Met dit bestemmingsplan komt een deel van de woningen aan de westkant van Oer de Barten aan het openbaar vaarwater te liggen. Dit is in overeenstemming met de koopaktes van deze percelen.

Inspraakreactie 11

- a. Inspreker geeft aan dat in de plannen voor nieuwbouw "oer de Barten -2" niet wordt aangegeven van welke aan- en afvoerwegen gebruik gemaakt zal worden. Volgens de inspreker kunnen de beschikbare toegangswegen de belasting niet aan. .

Reactie:

De reactie heeft betrekking op uitvoering van de plannen. Om overlast te voorkomen zullen de meest geschikte aan- en afvoerwegen worden gebruikt. Hierover zal tijdig worden gecommuniceerd via Dorpsbelang en/of een nieuwsbrief.

Inspraakreactie 12

- a. Wij hebben kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 4.8 wordt de watertoets behandeld. Er is een aanvraagformulier ingevuld voor de watertoets, bijlage 5. Wij zien hierin nog niet geborgd dat wij met het huidige polderpeil, waar ons erf op is ingericht, droge voeten houden op het moment dat het nieuwe plan is uitgevoerd.

Reactie:

Wij zullen op korte termijn contact met u opnemen inzake de waterhuishouding op uw perceel. Wij hopen u daarmee gerust te stellen over de waterhuishouding.

- b. In het voorontwerp staat beschreven dat voorgesteld wordt om in het peilgebied het boezempeil te gaan handhaven, terwijl dit bij ons perceel het polderpeil is. Op welke wijze voorziet het plan in de juiste maatregelen om ons polderpeil te waarborgen en de mogelijke effecten van kwel tegen te gaan?

Reactie:

Hiervoor is bodemonderzoek verricht en een hydrologisch advies opgesteld door een externe adviseur. Gezien de bodemgesteldheid zal de kwel nihil zijn. Voor de maatregelen en afwerking van u perceel zullen nog nadere afspraken met u worden gemaakt.

- c. In het plangebied zijn peilbuizen geplaatst op de locaties waar straks boezempeil wordt ingesteld. Waarom is er geen peilbuis op ons erf geplaatst, waar effecten te verwachten zijn van de nieuwe situatie?

Reactie:

De locaties van de peilbuizen zijn door de hydrologisch adviseur gekozen waarbij een zo representatief beeld van het gebied kan worden gevormd. De gesteldheid van uw perceel past daar binnen.

- d. In het plan staat beschreven dat consensus zal worden gezocht met het Wetterskip. Graag willen we bij deze aangeven dat ook wij met ons direct aangrenzend perceel graag willen worden betrokken bij en geïnformeerd over de uitwerking en uitvoering van de plannen. Wat wordt de daadwerkelijke inrichting van de waterkering en poldersloten?

Reactie:

Op korte termijn wordt er een vervolgspraak gemaakt waarin de bijgewerkte plannen met u zullen worden besproken.

- e. Een ander punt dat wij kenbaar willen maken is het volgende. Meerdere keren hebben wij sinds maart dit jaar geprobeerd om contact met de gemeente te krijgen om een verkennend gesprek te voeren over onze wens om bij de uitvoering van dit plan een extra woning te creëren op ons perceel. Aan de westkant van ons perceel zouden wij een waterwoning willen bouwen aan het wardenster wiid. Dit zou invulling zijn van een open plek, het watersport karakter van het dorp ondersteunen en is een manier om waterrobuust te bouwen. Een gesprek is tot nu toe helaas niet tot stand gekomen. Wij zullen daarom ons principeverzoek via de gangbare procedure indienen, en willen verzoeken om deze aanvraag mee te nemen in de definitieve bestemmingsplanwijziging.

Reactie:

Uw principeverzoek staat los van het uitbreidingsplan Oer de Barten. Uw principeverzoek wordt volgens de gangbare manier afgehandeld. Hierin zal worden beoordeeld of wij bereid zijn medewerking te verlenen aan uw verzoek in afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreacties en inspraakreacties leiden tot enkele aanpassingen in de toelichting. Daarnaast heeft dit geleid tot een enkele aanpassing voor wat betreft de verbeelding. Het gedeelte waar de regionale waterkering zich bevindt, heeft de bestemming 'Groen' gekregen in plaats van de bestemming 'Wonen'.