Reactie- en antwoordnota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden plandeel De Klamp Bijzonder Wonen en stedenbouwkundig plan

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden – De Zuidlanden plandeel De Klamp Bijzonder Wonen heeft in de periode vanaf 12 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd lag het concept stedenbouwkundig plan ter visie.

Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen op het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan ontvangen.

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

Zienswijze 1

A. Indiener geeft aan content te zijn met de woningbouw en het groen in versie 3 van het plan, zoals weergegeven in bijlage 8 ("overzicht plannen reacties en wijzigingen") bij de toelichting van het bestemmingsplan. Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden, dan verzoekt indiener opnieuw de mogelijkheid te krijgen om te reageren.

Reactie:
Het is goed om te horen dat indiener content is met de uiteindelijke versie van het plan. Mochten zich nog wijzigingen voordoen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, dan zal er sprake zijn van gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad. Indiener kan in beroep tegen dat besluit.

Voor onderdeel B, C en D van de zienswijze verwijst indiener naar bijlage 8 ("overzicht plannen reacties en wijzigingen") bij de toelichting van het bestemmingsplan. Feitelijk komen die tekeningen uit het stedenbouwkundig plan, waardoor de reacties eigenlijk inspraakreacties op het concept stedenbouwkundig plan zijn. Temeer daar het bestemmingsplan wel de mogelijkheid voor de realisatie van steigers/vlonders bevat, maar de exacte locatie daarvan niet voorschrijft.

B. Indiener geeft aan zich niet te kunnen vinden in de situering van steigers aan de zuidzijde van het plan en aan de zijde van de Ljurk, zoals weergegeven op de bij de zienswijze gevoegde tekeningen. Deze tekeningen komen uit bijlage 8 ("overzicht plannen reacties en wijzigingen") bij de toelichting van het bestemmingsplan. De sloot zou te smal zijn voor het aanleggen van boten aan beide zijden van het water. Daarnaast zou er sprake zijn van een overkill aan vlonders (37 voor 35 woningen). Indiener verzoekt de vlonders te verplaatsen van de versmalde sloot tegenover de Ljurk naar de noordzijde van het plangebied. Er zou dan minder sprake zijn van overlast.

Reactie:
Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het buurtschap De Klamp, onderdeel van de Zuidlanden. Binnen de Zuidlanden is het mogelijk, onder bepaalde voorwaarden, steigers of vlonders te realiseren. Dit geldt zowel voor de bewoners van de Ljurk, als de toekomstige bewoners van It Nije Hiem. Het komt op meer plekken in De Zuidlanden voor dat aan weerszijden van het water steigers of vlonders worden gerealiseerd. Dit is inherent aan de waterrijke woonwijken in De Zuidlanden.
Het water tussen de bestaande woningen van De Klamp en het nog te realiseren deel van De Klamp (Bijzonder Wonen / It Nije Hiem) is circa 10 meter breed. De vlonders van het onderdeel Bijzonder Wonen / It Nije Hiem liggen binnen de kade en nemen daardoor geen ruimte in in het water. Als er aan beide zijden een boot van circa 2 à 2,5 meter breed ligt, dan blijft er nog een vaarbreedte over van circa 5 à 6 meter. Daarmee komt de doorvaart niet in gevaar.
Overigens wordt in de regels van het bestemmingsplan een maximale maatvoering en maximumaantal gesteld aan de vlonders. Het aantal komt globaal overeen met het aantal woningen, om die reden staan wij niet achter het standpunt dat er sprake zou zijn van een overkill.

De vlonders, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan, zullen niet verplaatst worden naar de noordzijde van het plangebied. Die sloot is veel smaller en ondieper en daarmee minder geschikt voor een boot.
Met betrekking tot de verwachte overlast kan gesteld worden dat aan beide zijden van het water mensen zullen wonen, aan beide zijden van het water zullen bewoners de tuinen en vlonders gebruiken. Bij normaal gebruik door bewoners, zal er geen sprake zijn van overlast.

C. Indien in het te realiseren plangebied vlonders aangelegd worden, zullen deze tegenover de tuinen/vlonders van de woningen aan De Ljurk gesitueerd worden. Hiermee wordt de privacy van de woningen aan de Ljurk beperkt.

Reactie:
Het plangebied maakt deel uit van buurtschap De Klamp. Bewoners van de Lurk waren bij de aankoop van hun woning/kavel op de hoogte van het feit dat aan de overzijde van het water ook woningbouw plaats zou vinden. Soms worden tuinen gescheiden door wegen, soms door water en soms grenzen tuinen aan elkaar. Afhankelijk van de situatie is er sprake van meerdere of mindere mate van privacy. Omdat bekend was dat er woningbouw plaats zou vinden tegenover de Ljurk, kan niet gesteld worden dat de privacy wordt beperkt door realisatie van de vlonders.

D. Indiener geeft aan dat de vlonders aan de zuidzijde van het plangebied niet zijn toebedeeld aan woningen, waardoor de kans op vrij aanleggen van boten tot de mogelijkheden behoort. Dit zou zorgen voor overlast (bijvoorbeeld door groepen zwemmers, zoals in Aldlân).

Reactie:
De meeste steigers / vlonders zullen wel toegewezen worden aan een specifieke bewoner / woning. Ondanks dat zijn de steigers onderdeel van de gezamenlijke buitenruimte, die niet direct grenst aan de ‘privé’ tuinen. Het is niet de bedoeling dat er vanuit de omgeving door derden gebruik gemaakt wordt van de steigers. Hierop zal worden toegezien en gehandhaafd door de bewoners en de VvE.

Zienswijze 2

A. *Indiener geeft aan dat nu de tuinen van de woningen aan de Ljurk 31 t/m 41 ondiep zijn (c.a. 6 meter) bewoners graag hadden gezien dat de keuze gemaakt zou zijn om het plangebied ‘Bijzonder Wonen’ niet te gaan bebouwen, ofwel met een beperkter aantal woningen te gaan bebouwen. De Klamp wil zich kenmerken door een groene en open uitstraling. Door forse woningbouw op "It Nije Hiem" zou deze uitstraling komen te vervallen.*

Reactie:
Al in het bestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, De Klamp” uit 2017 is sprake van woningbouw op deze locatie. In dat bestemmingsplan is het aantal van 35 woningen al genoemd. De groene uitstraling blijft binnen het gebied ‘Bijzonder Wonen’ geborgd omdat er sprake is van een lage bebouwingsdichtheid. De bebouwingsdichtheid van het gebied Bijzonder Wonen bedraagt 19,6 woningen per hectare. (De locatie is 1,79 hectare (17.887 m2) groot, hier worden 35 woningen gebouwd, hetgeen betekent een dichtheid van 19,6 woningen per hectare).
Stedelijke gebieden hebben 60 of meer woningen per ha, terwijl landelijke bebouwing minder dan 25 woningen per ha heeft. (Bron: bebouwingsdichtheid (joostdevree.nl))

B. *Indiener gaat in op het aantal vlonders en de situering ervan. De zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze van indiener 1 onder B.*

Reactie:
Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder B.

C. *Indiener gaat in op de privacy en op het niet toebedelen van de steigers aan woningen. Inhoudelijk komt de zienswijze overeen met de zienswijze van indiener 1 onder C en D.*

Reactie:

Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder C en D.

D. *Indiener gaat in op de breedte van het water en de doorvaart. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze van indiener 1 onder B.*

Reactie:
Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder B.

E. *Indiener zou graag zien dat de bomen die zijn ingetekend aan de zuidzijde geen hoge bomen worden, maar eerder lagere bomen/struiken, zodat de zichtlijnen en de avondzon tussen de woningen door gehandhaafd kunnen blijven.*

Reactie:
In het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan worden nog geen boomsoorten benoemd. Een plan voor de inrichting voor de buitenruimte wordt opgesteld, waarbij uitgangspunt is dat richting het zuidwesten de openheid zal toenemen.

F. *Indiener verzoekt één of meerdere woning(en) uit het plan te schrappen, in ieder geval het grote zwarte huis achter De Ljurk 31. Hiermee worden de zichtlijnen aan die zijde vrijgehouden, zoals het in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan ook stond beschreven. Indiener merkt op dat het stedenbouwkundig plan compleet is herschreven aan de hand van de huidige tekeningen, iets wat naar zijn mening absoluut niet de juiste gang van zaken is.*

Reactie:
Er zullen geen woningen worden geschrapt. Ten tijde van de aankoop van de woning door indiener was al duidelijk dat in het plangebied 'Bijzonder wonen' 35 woningen zouden worden gebouwd en dat daarmee zichtlijnen verloren kunnen gaan. Het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt, is inderdaad een ander plan dan waar ooit mee is begonnen. Het is meerdere malen aangepast. Het is nu namelijk een vertaling van de plannen die voor de tender zijn ingediend inclusief een optimalisatie van het plan waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van omwonenden (opgehaald in de gesprekken die in 2021 zijn gevoerd).

Zienswijze 3

A. *Indiener geeft aan dat naar aanleiding van eerdere opmerkingen het ontwerp enigszins is aangepast door de grote donkergekleurde woning aan de zuidzijde van het westelijke eiland iets naar achteren te plaatsen. Indiener constateert dat de verplaatsing minder ver lijkt ten opzichte van die van de overige woningen, terwijl het perceel van indiener het kleinste oppervlakte heeft van alle woningen aan de waterkant in De Ljurk. Indiener verzoekt deze forse woning van locatie te ruilen met een kleinere woning op de oostzijde of een verder naar achteren gelegen woning op de westzijde van het plan. Indiener schat in dat zeker aan de oostzijde, genoeg ruimte hiervoor zou zijn. Het zou een zeer gunstig effect hebben op het woongenot van indiener na realisatie van het plan.*

Reactie:
Er zullen geen woningen meer worden verplaatst of van locatie geruild. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden. Deze gesprekken hebben geleid tot een (diverse malen) aangepast stedenbouwkundig plan. Door de aanpassingen is het plan geoptimaliseerd. Als er nu verplaatst of geruild gaat worden, ontstaat er over het geheel bezien, een nadeliger situatie. Met betrekking tot het woongenot kan gesteld worden dat indiener wist of had kunnen weten dat er op onderhavige locatie 35 woningen gebouwd zouden worden. Met deze bouwmogelijkheid wist indiener of had indiener kunnen weten dat het woongenot, na realisatie van het plan, zou veranderen ten opzichte van het moment dat indiener de woning kocht.

A. *Indiener verzoekt de ingetekende aanlegvoorzieningen aan de zuidzijde van het plan te verplaatsen naar de noord-, oost- of westzijde. Het elkaar passeren van twee vaartuigen (voorwaarde) lijkt in het huidige plan lastig te worden. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijze van indiener 1 onder B.*

Reactie:
Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder B.

Zienswijze 4

A. *Indiener geeft aan bezwaren te hebben tegen de hoge bebouwing (blauw gemarkeerde woning) aan de overzijde van de waterpartij vanwege het feit dat dit de karakteristieke (te) smalle straat van De Ljurk geweld aan zou doen. Indiener verzoekt deze hoge woning om te zetten naar een lagere variant en de voorgestelde tussenruimten tenminste te handhaven. Daarnaast verzoekt indiener te kijken naar het aantal woningen in het plan en deze terug te brengen naar een minder intensieve bebouwing.*

Reactie:
Er zullen geen woningen meer worden verplaatst of van locatie geruild. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden. Deze gesprekken hebben geleid tot een (diverse malen) aangepast stedenbouwkundig plan. Door de aanpassingen is het plan geoptimaliseerd. Als er nu verplaatst of geruild gaat worden, ontstaat er over het geheel bezien, een nadeliger situatie.
Al in het bestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, De Klamp” uit 2017 is sprake van woningbouw op deze locatie. In dat bestemmingsplan is het aantal van 35 woningen al genoemd. Met 35 woningen in het plangebied is er geen sprake van intensieve bebouwing. De bebouwingsdichtheid van het gebied Bijzonder Wonen bedraagt 19,6 woningen per hectare. (De locatie is 1,79 hectare (17.887 m2) groot, hier worden 35 woningen gebouwd, hetgeen betekent een dichtheid van 19,6 woningen per hectare).
Stedelijke gebieden hebben 60 of meer woningen per ha, terwijl landelijke bebouwing minder dan 25 woningen per ha heeft. (Bron: https://www.joostdevree.nl/shtmls/bebouwingsdichtheid.shtml)

B. *Indiener geeft aan het concept “Delen” graag terug te willen zien in de steigers. Indiener geeft daarnaast aan bezwaar te hebben tegen het aantal steigers. Indiener vreest dat deze steigers een verlengde worden van de tuinen en dat daarmee niet wordt voldaan aan de erfscheiding van de woningen.*

Reactie:
Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het buurtschap De Klamp, onderdeel van de Zuidlanden. Binnen de Zuidlanden is het mogelijk, onder bepaalde voorwaarden, steigers of

vlonders te realiseren. Dit geldt zowel voor de bewoners van de Ljurk, als voor de toekomstige bewoners van It Nije Hiem.
De meeste steigers / vlonders zullen toegewezen worden aan een specifieke bewoner / woning. Ondanks dat zijn de steigers onderdeel van de gezamenlijke buitenruimte, die niet direct grenst aan de 'privé' tuinen. Met de gezamenlijke buitenruimte wordt tegemoetgekomen aan het principe van 'delen'. Om die reden is er ook geen sprake van een erfscheiding tot aan het water.

C. *Indiener citeert een passage uit een niet nader genoemd bestemmingsplan: "Zo zal onder andere als eis gelden dat de nieuwe woongebiedjes worden omrand met een beplantingsstrook van minimaal 6 meter." Indiener verzoekt vast te leggen dat de erfscheiding (singelbeplanting) om woongebieden wordt gewaarborgd en geïntegreerd wordt met het algemene groen.*

Reactie:
Zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien, ligt er een bestemming Groen rondom de woonbestemming. Ter hoogte van De Ljurk is de groenbestemming circa 6 meter breed. Een groene afscheiding is hiermee geborgd.

De door indiener geciteerde passage komt uit paragraaf 2.2. van de toelichting van "Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving" (vastgesteld 30 sept 2013). De passage heeft geen betrekking op Bijzonder Wonen. De door indiener bedoelde groensingels e.d. horen bij bijzondere woongebiedjes, niches in de woningmarkt. Daar schaart indiener kennelijk "Bijzonder Wonen" ook onder. Maar Bijzonder Wonen voldoet niet aan dat wat in de toelichting en regels staat met betrekking tot deze niches. Er wordt gesproken over 4-8 woningen per erf (Bijzonder Wonen kent 35 woningen). Meerdere erven met totaal max 20 woningen (Bijzonder Wonen is één erf). Erf per woning min 750 m^2 (In Bijzonder Wonen is de buitenruimte gemeenschappelijk, dus geen aantallen m^2 per erf of woning). Er worden duidelijk andere gebiedjes bedoeld.

Zienswijze 5 = inspraakreactie op stedenbouwkundig plan

A. *Indiener geeft aan dat doorzichten uit het huidige stedenbouwkundig plan zijn verwijderd. De westelijke kant van het plangebied zou minder bebouwd worden. Indiener vraagt zich af wat de reden is dat hiervan wordt afgeweken en of de zichtlijnen minder van belang zijn.*

Reactie:
De situering van de woningen in het plangebied en de daarmee samenhangende zichtlijnen zijn inderdaad veranderd ten opzichte van de eerste versie van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is meerdere malen aangepast. Het is nu een vertaling van de plannen die voor de tender zijn ingediend inclusief een optimalisatie van het plan waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van omwonenden (opgehaald in de gesprekken die in heel 2021 zijn gevoerd). Het is dus niet zo dat zichtlijnen minder van belang zijn. Er is gepoogd om op deze manier zo veel als mogelijk aan de wensen van bewoners tegemoet te komen.

B. *Indiener kan zich niet vinden in de situering van de steigers tegenover de woningen aan de Ljurk. Reden hiervoor is de vermindering van de privacy voor de huidige bewoners aan de Ljurk. De noord, oost- of westzijde zouden een betere opties zijn voor aanlegsteigers. Inhoudelijk komt de zienswijze overeen met de zienswijze van indiener 1 onder B en C.*

Reactie:
Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder B en C.

C. *Indiener geeft aan dat er op veel delen van het plan langs de waterkant gelopen kan worden over aan te leggen (halfverharde) paden. In het kader van de privacy verzoekt indiener om aan de zuidzijde geen paden te realiseren.*

Reactie:

Op basis van input van omwonenden is er voor gekozen om juist aan de zijde van De Ljurk de afstand tot de nieuwe woningen het grootst te maken. Dit betekent ook dat aan deze zijde het meeste groen gerealiseerd wordt. Echter, de steigers / vlonders zullen bereikbaar moeten zijn. Om die reden worden er wel paden aangelegd.

Zienswijze 6 inclusief later ontvangen aanvulling

A. *Indiener geeft aan het aangepaste ontwerp bestudeerd te hebben en positief verrast te zijn door de aanpassingen die in het ontwerp zijn gedaan ten gunste van de bestaande bewoners naar aanleiding van de eerdere genoemde bezwaren. Het valt hierbij op dat er veel waarde gehecht wordt aan de privacy en de kwaliteit van wonen. Indiener vindt het fijn om te merken dat deze bezwaren zijn gehoord en dat er nu ook echt iets mee gedaan is.*

Reactie:
Het is goed om te horen dat indiener content is met de uiteindelijke versie van het plan.

B. *Indiener verzoekt de meest zuidwestelijke woning te ruilen qua situering met een B woning. De reden hiervoor is dat op dit moment de grootste woning van het plan gepositioneerd is achter de woningen aan de Ljurk met de minst diepe tuin. Indiener geeft aan dat dit privacy van de bewoners, en daarmee de kwaliteit van wonen niet ten goede komt.*

Reactie:
Al in het bestemmingsplan “Leeuwarden - De Zuidlanden, De Klamp” uit 2017 is sprake van woningbouw op deze locatie. In dat bestemmingsplan is het aantal van 35 woningen al genoemd. Ten tijde van de aankoop van de woning door indiener was al duidelijk dat tegenover zijn woning/tuin woningbouw plaats zou vinden.
Er zullen geen woningen meer worden verplaatst of van locatie geruild. Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden. Deze gesprekken hebben geleid tot een (diverse malen) aangepast stedenbouwkundig plan. Door de aanpassingen is het plan geoptimaliseerd. Als er nu verplaatst of geruild gaat worden, ontstaat er over het geheel bezien, een nadeliger situatie. Het verplaatsen van de moestuin is onderdeel van deze optimalisatie.
Met betrekking tot de privacy wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder C.

C. *Indiener verzoekt om de afstand van achtergevel tot achtergevel te verruimen door de meest zuidwestelijke kavel 3 tot 5 meter verder naar achter (het noorden) te schuiven. Deze kavel bevindt zich het dichts op de waterkant, daar waar de tuinen van de huizen aan de Ljurk het minst diep zijn. Dit gaat ten koste van de privacy en de kwaliteit van wonen voor zowel indiener als de toekomstige bewoners in het nieuwe plan.*

Reactie:
Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie hierboven onder B.

D. *Indiener geeft aan de ingetekende aanlegvoorzieningen aan de zuidzijde graag verplaatst te zien worden naar de noord-, oost-, of westzijde. Dit eveneens in het kader van de privacy. Inhoudelijk komt de zienswijze overeen met de zienswijze van indiener 1 onder B en C.*

Reactie:
Kortheidshalve wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van indiener 1 onder B en C.

E. *Indiener verzoekt te worden geïnformeerd hoe bewaakt gaat worden dat de tuinen niet door gaan lopen tot aan het water. Er is namelijk eerder uitgesproken dat het geen wonen aan het water zou worden.*

Reactie:
Op de schetsen in het stedenbouwkundig plan wordt duidelijk gemaakt wat de bij de woning behorende tuin is, namelijk het gebied binnen de getekende haag/donkergroene rand. Al het groen om de tuinen heen betreft een gemeenschappelijke openbare ruimte. Die gronden worden niet toebedeeld aan of ingericht als tuin bij een specifieke woning.

Zienswijze 7

A. *Indiener geeft aan dat de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan nadelig voor hen hebben uitgepakt. De middelste woningen aan de zuidrand zijn naar de mening van de indiener te ver richting het water geplaatst. Indiener vreest dat bewoners de strook gemeenschappelijk groen als eigen grond zien en dat de nieuwe bewoners alsnog aan het water komen te zitten. Indiener vraagt zich af hoe dit voorkomen wordt. Indiener zou graag zien dat de betreffende middelste woningen in één lijn worden gezet met de daarop volgende woningen waardoor er meer ruimte tot het water wordt gecreëerd.*

Reactie:
De nadeliger situatie die indiener benoemt, wordt niet nader uitgelegd. In de beantwoording wordt uitgegaan dat bedoeld wordt dat indiener vreest voor aantasting van zijn woongenot.
Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het buurtschap De Klamp, onderdeel van de Zuidlanden. Met betrekking tot het woongenot kan gesteld worden dat indiener wist of had kunnen weten dat er op onderhavige locatie 35 woningen gebouwd zouden worden. Met deze bouwmogelijkheid wist indiener of had hij kunnen weten dat zijn woongenot, na realisatie van het plan, zou veranderen ten opzichte van het moment dat hij zijn eigen woning kocht.
In bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan is te zien in welke stappen verschillende aanpassingen in het stedenbouwkundig plan zijn doorgevoerd. Er is te zien dat de woningen aan de zuidrand allemaal verder van het water af zijn komen te staan. Ook is een wandelpad, over een deel van de zuidelijker oever, vervallen. In die zien wordt de mening niet gedeeld dat er een nadeliger situatie voor bewoners van de Ljurk is ontstaan. Er zullen dan ook geen woningen meer worden verplaatst.

B. *Indiener geeft aan het bezwaarlijk te vinden dat er zoveel openbare steigers geplaatst gaan worden aan de zuidzijde van het plan. Het water is er erg smal. Indiener vreest voor gevaarlijke situaties als er bootjes aan de vlonder liggen en er willen boten passeren. Tevens vindt indiener dat de steigers een inbreuk op hun privacy vormen. Indiener geeft aan dat het openbare steigers zijn die te dicht op de tuin van indiener worden geplaatst. Indiener verzoekt de steigers niet aan deze zijde te plaatsen, maar bijvoorbeeld aan de noordzijde.*

Reactie:
Waterbreedte/passeren
Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het buurtschap De Klamp, onderdeel van de Zuidlanden. Binnen de Zuidlanden is het mogelijk, onder bepaalde voorwaarden, steigers of vlonders te realiseren. Dit geldt zowel voor de bewoners van de Ljurk, als de toekomstige bewoners van It Nije Hiem. Het komt op meer plekken in De Zuidlanden voor dat aan weerszijden van het water steigers of vlonders worden gerealiseerd. Dit is inherent aan de waterrijke woonwijken in De Zuidlanden. Het water tussen de bestaande woningen van De Klamp en het nog te realiseren deel van De Klamp (Bijzonder Wonen / It Nije Hiem) is circa 10 meter breed. De vlonders van het onderdeel Bijzonder Wonen / It Nije Hiem liggen binnen de kade en nemen daardoor geen ruimte in in het water. Als er aan beide zijden een boot van circa 2 à 2,5 meter breed ligt, dan blijft er nog een vaarbreedte over van circa 5 à 6 meter. Daarmee komt de doorvaart niet in gevaar.

Gebruik niet openbare steigers
Overigens betreft het geen openbare steigers, zoals indiener stelt. De steigers / vlonders zullen toegewezen worden aan een specifieke bewoner / woning. Ondanks dat zijn de steigers onderdeel van de gezamenlijke buitenruimte, die niet direct grenst aan de ‘privé’ tuinen. Het is niet de

bedoeling dat er vanuit de omgeving door derden gebruik gemaakt wordt van de steigers. Hierop zal vanuit de bewoners en de VvE op worden toegezien en gehandhaafd.

Verplaatsen steigers
De vlonders, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan, zullen niet verplaatst worden naar de noordzijde van het plangebied. Die sloot is veel smaller en ondieper en daarmee minder geschikt voor een boot.

Privacy
Het plangebied maakt deel uit van buurtschap De Klamp. Bewoners van de Ljurk waren bij de aankoop van hun woning/kavel op de hoogte van het feit dat aan de overzijde van het water ook woningbouw plaats zou vinden. Soms worden tuinen gescheiden door wegen, soms door water en soms grenzen tuinen aan elkaar. Afhankelijk van de situatie is er sprake van meerdere of mindere mate van privacy. Omdat bekend was dat er woningbouw plaats zou vinden tegenover de Ljurk, kan niet gesteld worden dat de privacy wordt beperkt.

Ter informatie
In deze reactienota is aangegeven dat er naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen geen woningen meer zullen worden verplaatst of van locatie geruild. In de ‘nota ambtshalve aanpassingen’ is te lezen dat enkele woningen aan de noord- en oostrand één tot enkele meters verschuiven. Dat lijkt in tegenspraak met het niet verplaatsen of ruilen van locatie. Echter, de bedoelde verschuiving is gering, het betreft geen verplaasting van woningen. De redenen voor de geringe verschuiving ligt met name in een goede en logische aansluiting op de infrastructuur en de toegankelijkheid / bereikbaarheid voor toekomstige bewoners en hulpdiensten.

Conclusie
De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan of van de de regels en verbeelding (het juridisch bindende deel) van het bestemmingsplan. Ook de toelichting van het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.