

Bijlage 1

Reactienota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Buurtschap Barrahûs onderdeel van Middelsee'.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Buurtschap Barrahûs onderdeel van Middelsee' heeft in de periode vanaf 4 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vanwege Coronamaatregelen was het niet mogelijk om tijdens deze periode een fysieke informatiebijeenkomst te houden. Op 29 november 2021 is een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij 5 omwonenden en 1 geïnteresseerde aanwezig waren. Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

Tijdens de periode van ter inzagelegging heeft ook het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden. Er zijn 5 overlegreacties ontvangen.

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

Overlegreactie 1 Brandweer Fryslân

1. Brandweer Fryslân verzoekt een bouwregel op te nemen dat woningen tot op 40 meter met een brandweerauto te benaderen zijn. Voor overige bouwwerken (hiermee wordt bedoeld: omvangrijke panden/instellingen, meerdere verdiepingen, meerdere wooneenheden verdeeld over meerdere verdiepingen, ook andere functies dan wonen zoals zorginstellingen) komt deze afstand op 10 meter. Met deze regels verwacht Brandweer Fryslân te voorkomen dat bij deze organische ontwikkeling situaties ontstaan die niet aan de bereikbaarheidseisen voldoen.

Reactie:

In Barrahûs zullen geen 'overige bouwwerken' (zoals hierboven omschreven) worden gerealiseerd. Daarnaast zal iedere kavel waarop een woning wordt gebouwd, aan een weg liggen die geschikt is voor voertuigen van de brandweer. De woningen zullen op minder dan 40 meter vanaf deze weg worden gesitueerd. Ons inziens ontstaan er geen situaties die niet aan de bereikbaarheidseisen van Brandweer Fryslân voldoen.

2. Brandweer Fryslân verzoekt het externe veiligheidsadvies van de FUMO en de adviezen van Brandweer Fryslân toe te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Reactie:

De genoemde adviezen zullen worden opgenomen in een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Overlegreactie 2 ProRail

1. ProRail benoemt het aspect geluid. De bedoeling is dat er een geluidscherm wordt geplaatst in verband met het bieden van een prettig woonklimaat. Voor ProRail zijn in dat verband de volgende punten van belang: ProRail moet in de toekomst het onderhoud aan het spoor en de spoorloot adequaat kunnen blijven uitvoeren; de stabiliteit van de spoorbaan mag niet worden aangetast; de spoorbaan dient voldoende afgeschermd te zijn voor onbevoegden.

Reactie:

Zoals ProRail zelf al aangeeft in de overlegreactie vinden er momenteel gesprekken plaats tussen gemeente Leeuwarden en ProRail over de exacte uitvoering, locatie en voorwaarden voor het realiseren van geluidschermen. In deze gesprekken zullen afspraken worden gemaakt zodat de door ProRail genoemde punten geborgd zullen zijn.

2. *ProRail benoemt dat het trillingsonderzoek niet aan de vereisten van de Richtlijn SBR B zou voldoen. Er is te kort gemeten (slechts 6 treinpassages) om het maximale trillingsniveau (Vmax) te kunnen bepalen. De Richtlijn SBR B schrijft een meetduur van een week voor.*

Reactie:

In de meet- en beoordelingsrichtlijn SBR B wordt in beginsel uitgegaan van een meetduur van een week. Ook in Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen wordt, aansluitend op de SBR B, een meetduur van ten minste een week geadviseerd. Echter, paragraaf 8.4.3 van de meet- en beoordelingsrichtlijn geeft aan dat “bij trillingsmetingen aan treinverkeer kan twee uur meten voldoende zijn om alle voorkomende personentreinen met verschillende snelheden te meten”. Dat betekent dat gemotiveerd kan worden afgeweken van het advies c.q. de meetduur van een week.

Over de spoorlijn is een vaste dienstregeling van toepassing en vindt ten hoogste incidenteel goederenvervoer plaats. Met het uitgevoerde onderzoek zijn alle verschillende treintypes die op het spoor voorkomen gemeten, bij representatieve rijnsnelheid. Een langere meetperiode leidt daarom naar verwachting niet tot andere uitkomsten/conclusies. Het onderzoek geeft naar onze mening een voldoende representatief beeld van de optredende trillingsniveaus en stemt overeen met hetgeen hieromtrent in meet- en beoordelingsrichtlijn.

In het onderzoek zal hierover een toevoeging worden opgenomen over de representativiteit van het onderzoek. Het aangepaste onderzoek zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

3. *ProRail geeft aan dat in het onderzoek staat dat de maatregelen die voor trillingsreductie moeten zorgen bestaan uit een wal die vanwege een gewijzigde waterhuishouding wordt aangelegd en uit het ophogen van het land. In het onderzoek wordt geen onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat deze maatregelen effectief zijn.*

Reactie:

Omdat de exacte ingrepen in dit gebied nog niet bekend zijn, geeft het onderzoek op basis van ervaringen met vergelijkbare situaties een gefundeerde verwachting. Gelet op de aard van het plan, waarbij de toekomstige inrichting nog niet vast staat, is het ook niet mogelijk om dit exact te berekenen. Er wordt geen aanleiding gezien om aan de uitkomsten van het onderzoek te twijfelen.

In het onderzoek zal ook over dit onderwerp een toevoeging worden opgenomen. Over de mogelijkheid van trillingen in de zone direct langs het spoor wordt met de toekomstige bewoners van het gebied gecommuniceerd tijdens het ontwerpproces, zodat zij de situatie kunnen optimaliseren.

Overlegreactie 3 Gasunie

1. *De Gasunie geeft aan geen op- of aanmerkingen op dit plan te hebben.*

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie 4 Provincie Fryslân

1. *Archeologie.*

- a. *De provincie vraagt zich af waarom de archeologische dubbelbestemmingen uit de Partiële herziening archeologie niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor Barrahûs.*
- b. *Daarnaast vraagt de provincie zich af waarom niet het hele plangebied (bestemd voor wonen) op voorhand is onderzocht. Op grond van de Partiële herziening archeologie is uiteindelijk voor bijna het gehele gebied onderzoek noodzakelijk en op grond van de provinciale kaart FAMKE ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.*

Reactie:

- a. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 6” zal alsnog uit de partiële herziening archeologie worden overgenomen op de verbeelding en in de regels. Hiermee wordt bescherming geboden bij grootschalige bodemingrepen, die overigens in het plangebied niet zijn voorzien. De bestemming “Waarde - Archeologie 3” is ook overgenomen uit de partiële herziening. Echter door het onderzoek van De Steekproef is de omvang van deze dubbelbestemming verkleind ten opzichte van de partiële herziening en gedeeltelijk vervangen door de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. Deze laatstgenoemde bestemming kent een iets strenger regime dan “Waarde - Archeologie 3” en is gebaseerd op de uitkomsten van het genoemde onderzoek. Tot slot is de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”, zoals opgenomen in de partiële herziening, vervallen. Dit gebiedje valt nu binnen de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”.
- b. Niet het gehele plangebied is op voorhand onderzocht, omdat er buiten de “Waarde - Archeologie 3” en “Waarde - Archeologie” gebieden een zeer lage verwachtingswaarde geldt. Het is dus niet zo dat in bijna het gehele plangebied onderzoek noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkelingen.

De gemeente gaat archeologisch onderzoek doen bij de aanleg van het riool, dat onder de weg komt te liggen. Dit onderzoek kan nog niet plaatsvinden in het kader van het bestemmingsplan, omdat pas na de kavelverkoop zal blijken waar de weg (en dus het riool) komt te liggen. De reden hiervoor is dat het gebied op voorhand niet “verkaveld” is. De toekomstige bewoners kunnen kiezen waar ze een kavel kopen en ze kunnen de omvang van de kavel bepalen. Nadat alle gronden zijn verkocht, wordt duidelijk waar de weg komt te liggen die alle kavels ontsluit. De gemeente laat de verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek bij de kopers van de kavels. Zij hebben de keuze waar ze een kavel kopen (al dan niet met archeologische beperking), waar op de kavel ze een woning bouwen en hoe ze de woning bouwen. Een tiny house of kruipruimteloos bouwen kan prima binnen de bestemmingen “Waarde -Archeologie 3” of “Waarde - Archeologie” zonder onderzoek te hoeven doen.

2. *Landschap. De provincie constateert dat de regeling voor het bouwen zodanig is geredigeerd dat er grote bouwvolumes kunnen worden gerealiseerd. De provincie vraagt zich af of de gemeente zich dat realiseert.*

Reactie:

De gemeente is zich bewust van de inhoud van de regeling. De koppeling van het bouwvolume aan de kavelgrootte borgt de beoogde blijvend groene uitstraling van het gebied. In de uitgiftevoorwaarden is een maximale grootte van de uit te geven kavels/percelen vastgelegd op 3.000 m². Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen zal aan de bouwregels worden toegevoegd dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ten hoogste 750 m² zal bedragen. Deze oppervlakte vloeit voort uit de maximale omvang van het perceel (3.000 m²) waar ten hoogste 25% van bebouwd mag worden. De oppervlakte van maximaal 750 m² is fors, echter, naast het wonen zijn er diverse andere functies die ruimte vragen (zoals bedrijvigheid, culturele voorzieningen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen) toegestaan.

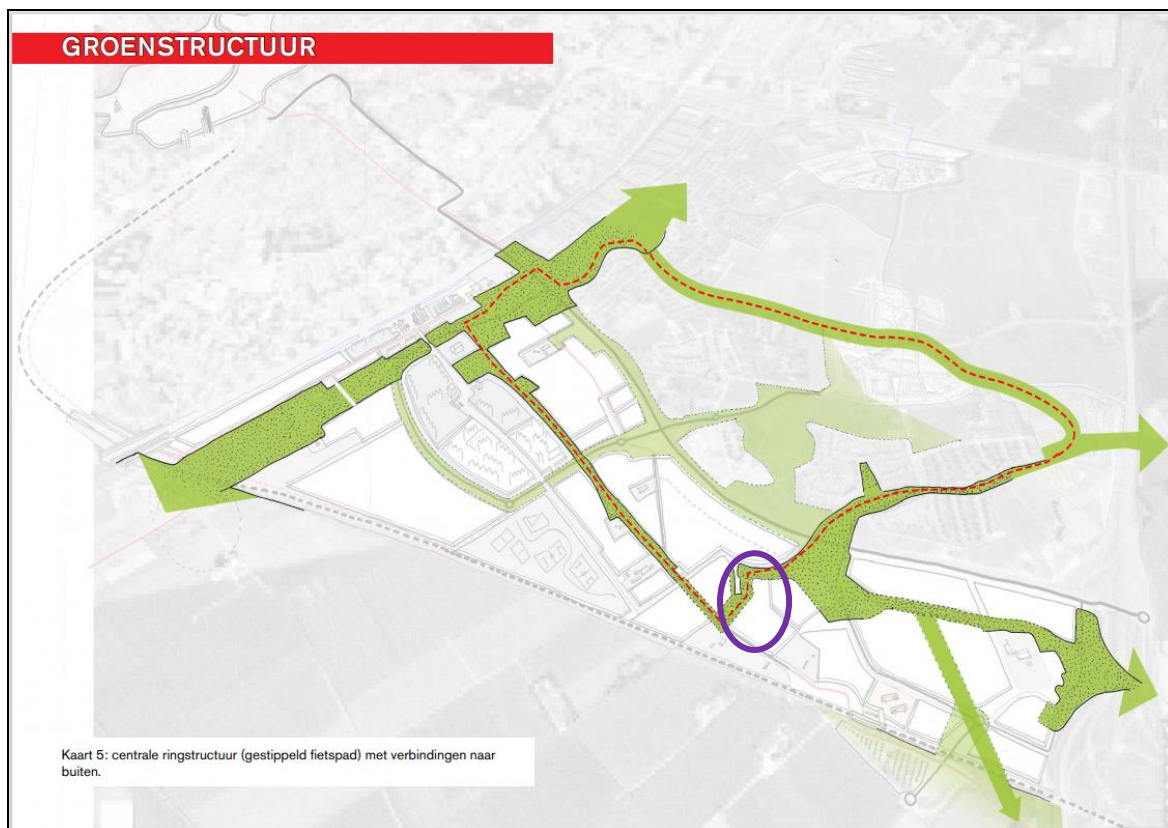
3. *Landschap. De provincie vraagt aandacht voor de inrichting van de randen richting het landelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan verwacht de provincie dat er een visie op dit punt is opgenomen.*

Reactie:

Het plangebied ligt nu nog vrij open in het landelijk gebied, maar maakt deel uit van de grote gebiedsontwikkeling Middelsee. Voor het bestemmingsplan is dan ook het uitgangspunt dat het ontwikkelingsgebied Barrahûs in de stedelijke structuur van Leeuwarden ligt en alleen aan de zijde van de spoorlijn nog aan het landelijk gebied zal grenzen. Aan deze zijde wordt uitgegaan van een vrij van bebouwing te houden zone van 35 meter. Een groot deel hiervan is de reservering voor de waterkering, die sowieso groen blijft en niet uitgegeven wordt.

Daarbij komt dat 75% van de kavels een groene inrichting moeten krijgen en vrij moet blijven van bebouwing, waaronder schuttingen en dergelijke. Daarmee is voor het zicht vanuit het landelijk gebied gewaarborgd dat er geen aaneengesloten front van bebouwing ontstaat, maar juist een zachte overgang naar het landelijk gebied. Gelet op de relatief lage bebouwingsdichtheid, wordt het ook verantwoord geacht om in deze stadsrand verdere regels aan de bebouwing enigszins los te laten.

Daarnaast zal er een bestemming 'Groen' worden toegevoegd aan het plan, daar waar de hoofdgroenstructuur van de wijk Middelsee is beoogd. Deze hoofdgroenstructuur blijkt uit het door de gemeenteraad op 7 april 2021 vastgestelde "Ontwikkeldkader Middelsee-De Werp". Voor de globale ligging van de hoofdgroenstructuur wordt verwezen naar het hierna ingevoegde kaartje.



Bron: Ontwikkeldkader Middelsee-De Werp pagina 30, paarse cirkel globaal het deel dat het plangebied van Barrahûs raakt.

Het voorgaande geeft voldoende vertrouwen dat een verantwoorde landschappelijke inpassing van dit deel van de nieuwe stad ontstaat. Daarmee is er geen aanleiding om aanvullende eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing of een separate visie op te stellen.

De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.

4. *Cultuurhistorie. De provincie constateert dat daar waar cultuurhistorische waarden bewaard zijn gebleven, de gronden op de verbeelding zijn aangeduid met de beschermende dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1 en 2'. Deze bescherming is gelegd op de bestaande wegen in het plangebied. Niet duidelijk is of het provinciale beleidsstuk Grutsk hierbij als basis is genomen.*

Reactie:

Het klopt dat zowel Grutsk op 'e romte als de CHK2 van de provincie zijn geraadpleegd bij het opstellen van de cultuurhistorische paragraaf en het toekennen van de dubbelbestemmingen.

5. *Cultuurhistorie. De provincie constateert verder dat in de toelichting (paragraaf 3.3.6.) wordt genoemd dat zich binnen het plangebied ook beschermde bomensingels bevinden. Niet duidelijk is hoe deze worden beschermd. Wellicht staan deze singels langs de wegen die zijn voorzien van een dubbelbestemming. Ons advies is om dit in de toelichting nader te verduidelijken.*

Reactie:

De boomsingels in het plangebied komen niet voor op de gemeentelijke lijst met beschermde bomen, dit is per abuis opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De structuur die benadrukt wordt door de boomsingels aan de Kempenaersreed en aan het Ald Swichumrpaad kan belangrijk zijn, de ouderdom van de beplanting is dat niet. De cultuurhistorische waarden van de structuur is beschermd middels een dubbelbestemming (dijkje / sloten). Deze dubbelbestemming beschermt de boomsingel niet. De cultuurhistorische waarde zit met name in de dijk / sloten, waardoor we geen aanleiding zien om deze boomsingels alsnog een status te geven. De toelichting zal worden gecorrigeerd met betrekking tot het voorkomen van de boomsingels op de gemeentelijke lijst met beschermde bomen.

6. *Ecologie. De provincie geeft aan dat in het kader van het totaalplan Middelsee in 2019 een ecologische beoordeling is uitgevoerd. De provincie heeft er nota van genomen dat voor de plannen van Barrahus mogelijk nader onderzoek aan de orde is. De provincie wijst tevens op de beperkte houdbaarheid van ecologisch onderzoek, deze is doorgaans 2 jaar.*

Reactie:

De ecologische beoordeling van het gehele gebied Middelsee dateert van oktober 2019. De houdbaarheid van ecologische onderzoeken is doorgaans 3 jaar, dit wordt ook gehanteerd door het Team Groene Wetten van de provincie. Daarnaast is het plangebied niet dusdanig veranderd dat een nieuw onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Daarmee is het onderzoek nog actueel en relevant.

Er vinden in (het grotere gebied) Middelsee momenteel nadere onderzoeken plaats van de ecologische waarden in de bomenrijen langs de oude Overijsselseweg, die ook deels in het plangebied van Barrahus staan. Eén van de nadere onderzoeken is inmiddels afgerond. Dit betreft A&W rapportage 21-328/IS/v1 van 27 januari 2022. Dit rapport zal worden bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie uit dit rapport is dat vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Dit vervolgonderzoek is inmiddels uitgezet.

Oorspronkelijk was het idee de bomenrij langs de oude Overijsselseweg grotendeels te laten staan. Er blijkt nu een asbest cement waterleiding onder / zeer dicht op de bomenrij te liggen. Deze leiding is buiten werking waardoor Vitens de plicht heeft deze op te ruimen. Zo lang de bomen er staan, kan Vitens er niet bij. De bomen worden niet eerder gekapt dat wanneer vervolgonderzoek is afgerond en waar nodig een ontheffing van provincie Fryslân is verkregen.

7. *Houtopstanden. De provincie constateert dat er mogelijk (delen van) bomenrijen gekapt gaan worden. Het is nu nog niet bekend om welke locaties het gaat. De provincie wijst er op dat mogelijk een kapmelding in het kader van Wet Natuurbescherming onderdeel houtopstanden noodzakelijk is.*

Reactie:

Alleen de bomenrijen langs de oude Overijsselseweg zullen op termijn (deels) verdwijnen. Hiervoor is nog onderzoek gaande. Zie ook het genoemde onder punt 6.

8. *Omgevingsvisie. De provincie constateert dat in de toelichting wordt verwezen naar het Streekplan 2007. Inmiddels is de Omgevingsvisie Fryslân 'De romte diele' vastgesteld.*

Reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

Overlegreactie 5 Wetterskip Fryslân

1. Wetterskip Fryslân constateert dat de regionale kering en de watercompensatie voldoende zijn geborgd in de toelichting van het bestemmingsplan. Echter, er loopt ook een hoofdwatgang van het waterschap door het plangebied (de blauwe lijn op de hierna ingevoegde kaart). Werkzaamheden in de hoofdwatgang en in de onderhoudsstrook (5 meter aan weerszijden van de watgang) zijn vergunningplichtig.



Bron: Wetterskip Fryslân

Reactie:

Het is bekend dat er een hoofdwatgang door het gebied loopt. Het water is in eigendom van Wetterskip Fryslân. Het is de gemeente bekend dat werkzaamheden in een zone rond de watgang vergunningplichtig zijn. Zodra hier werkzaamheden plaatsvinden, zal er een vergunning aangevraagd worden.

Conclusie overlegreacties:

De resultaten van de overlegreacties geven aanleiding tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

1. De adviezen zullen worden opgenomen als bijlage bij de toelichting (Brandweer Fryslân);
2. Trillingsonderzoek wordt aangevuld m.b.t. representativiteit (Pro Rail);
3. Trillingsonderzoek wordt aangevuld m.b.t. de onderbouwing van de effectiviteit van maatregelen die voor trillingsreductie zorgen (Pro Rail);
4. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 6” zal uit de partiële herziening archeologie worden overgenomen op de verbeelding en in de regels (Provincie Fryslân);
5. De archeologie-paragraaf in de toelichting zal worden aangepast in die zin dat de keuze voor de dubbelbestemmingen wordt verduidelijkt (Provincie Fryslân);
6. Aan de bouwregels zal worden toegevoegd dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ten hoogste 750 m² zal bedragen (Provincie Fryslân);
7. De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden aangevuld voor het onderwerp inpassing en groenstructuur (Provincie Fryslân);
8. De toelichting zal worden aangepast m.b.t. de paragraaf waarin wordt benoemd dat er boomsingels in het plangebied voorkomen die op de gemeentelijke lijst met beschermde bomen zouden staan (Provincie Fryslân);
9. A&W rapportage 21-328/IS/v1 van 27 januari 2022 zal worden bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan (Provincie Fryslân);
10. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de Omgevingsvisie Fryslân 'De romte diele' inmiddels is vastgesteld.

Inspraakreactie 1

1. *Insprekers geven aan dat ze de ontwikkelingen van het gebied Barrahûs met belangstelling volgen en dat ze regelmatig bijgepraat worden door medewerkers van de gemeente. Insprekers willen graag meedenken over de invulling van het gebied direct ten zuiden van hun eigen perceel. Insprekers hebben aangegeven dat zij seniorenwoningen hier passend zouden vinden.*

Reactie:

Het kenmerk van het deelgebied Barrahûs is dat toekomstige eigenaren het gebied zelf ontwikkelen. De gemeente heeft hier bewust voor gekozen voor dit gebied en heeft daardoor geen invloed op het type woning en de doelgroep. De gemeente kan voor het bedoelde gebied om die reden dus niet sturen op seniorenwoningen.

2. *Inspreker geeft aan dat in het Ontwikkelkader de verschillende percelen zijn “ingekleurd” waarbij is aangegeven hoe de betreffende gebieden heten en hoe ze ontwikkeld gaan worden. Er wordt gesproken over “zelf ontwikkelen in Barrahûs”. De kavel direct ten zuiden van hun eigen perceel bleef blanco in het Ontwikkelkader. Deze blanco kavel zou geen deel uitmaken van Barrahûs, deze kavel lijkt niet ontwikkeld te gaan worden. In de laatste communicatie en in het voorontwerpbestemmingsplan is óók deze blanco kavel ingekleurd ten behoeve van organisch wonen. Insprekers kunnen zich hier niet in vinden.*

Reactie:

Het klopt dat de bedoelde kavel in het Ontwikkelkader niet is ingekleurd. Dit is per abuis niet gebeurd. Op eerdere tekeningen die met de omwonenden besproken zijn stond deze kavel wel ingekleurd. Het Ontwikkelkader geeft bovenaan pagina 46 echter het volgende aan: *Van deze ontwikkelingen beschrijven we het concept, gekoppeld aan een locatie in het gebied. De uitwerking is indicatief en illustratief. Dus bij een verdere concretisering kan dit nog veranderen.* In dit geval is de “blanco” kavel alsnog meegenomen in de ontwikkeling van het buurtschap Barrahûs.

3. *Insprekers geven aan dat de voorheen “blanco” kavel ten zuiden van hun perceel een relatief kleine kavel betreft. Insprekers hebben zelf nagedacht over mogelijke invulling van deze kavel. De kavel zou een groene uitstraling moeten behouden, de monumentale boerderij zou een plaats in de groene omgeving kunnen behouden, het uitzicht richting zuiden kan dan ook behouden blijven. Om één en ander te bespreken hebben insprekers een gesprek ingepland met medewerkers van de gemeente.*

Reactie:

Op 21 december 2021 heeft een gesprek tussen gemeente en insprekers plaatsgevonden. Hierin hebben insprekers hun ideeën voor de door hun bedoelde kavel gepresenteerd. Hoewel de gemeente het een sympathiek idee vindt, acht de gemeente het niet wenselijk om deze kavel te onttrekken aan het plan Barrahûs omdat het resterende plangebied dan erg klein wordt. Daarnaast willen de insprekers graag zelf woningen op deze kavel ontwikkelen om hun vrije uitzicht te kunnen waarborgen en deze woningen vervolgens te koop aanbieden. De gemeente kan deze grond niet zonder meer aan één partij aanbieden (Didam arrest) als er ook andere interesse vanuit de markt is. En het is bekend dat er interesse is vanuit marktpartijen voor gelijksoortige plannen op deze locatie.

Conclusie inspraakreactie 1:

Inspraakreactie 1 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

1. *Inspreker geeft aan al vele jaren in het plangebied te wonen. Ooit heeft inspreker voor deze plek gekozen vanwege de rust van het platteland. Ongeveer 20 jaar geleden werd het*

inspreker duidelijk dat de stad richting zuiden zou uitbreiden. Inspreker vindt het begrijpelijk dat de stad wil uitbreiden. Inspreker ziet daarmee ook kansen om op eigen perceel een of meer woningen te ontwikkelen. Begin 2018 heeft inspreker al eens een plan gepresenteerd aan de gemeente. Invulling hiervan was op dat moment niet aan de orde omdat ontwikkeling van Barrahûs nog niet concreet gepland was.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. *Inspreker geeft aan dat hij het ongewenst vindt dat geheel vrij bouwen (met zeer beperkte bouwregels en geen welstandsregels) plaatsvindt direct langs de Brédyk in Barrahûs. Barrahûs is een historisch buurtschap, met karakteristieke en historische bebouwing. Inspreker geeft als suggestie om aan de bouwkavels die in de eerste lijn aan de Brédyk liggen wel een aantal welstandsregels mee te geven, waardoor het karakteristieke karakter van de Brédyk en Barrahûs gewaarborgd blijft.*

Reactie

De gemeenteraad heeft op 7 april 2021 het Ontwikkelkader vastgesteld. In het Ontwikkelkader is op hoofdlijnen beschreven wat de bedoeling is van de verschillende onderdelen van de wijk Middelsee. Voor het onderdeel Barrahûs staat beschreven dat de toekomstige bewoners hier naar eigen inzicht hun woning kunnen ontwikkelen, zonder welstandsregels. Dit uitgangspunt ligt vast en zal niet aangepast worden, dus ook niet voor een strook langs de Brédyk.

3. *Inspreker geeft aan dat de exacte positie van de ontsluitingsweg van het deelgebied tegenover zijn woning voor hem van belang is. Hij zou hinder kunnen ondervinden van autoverkeer, indien de ontsluitingsweg recht tegenover zijn woning gerealiseerd wordt. Inspreker stelt voor om de wegen wel apart op te nemen in het bestemmingsplan (verkeersbestemming) en dus geen onderdeel te laten zijn van de bestemming Woongebied. Inspreker stelt voor met de bestaande bewoners van het gebied de ligging van de verschillende ontsluitingswegen te bepalen.*

Reactie

Het principe van organisch ontwikkelen is dat de nieuwe bewoners de oppervlakte, vorm en situering van hun kavel zelf kiezen. Gemeente Leeuwarden zorgt er vervolgens voor dat de kavels worden ontsloten middels de ontsluitingsweg, de weg is dus volgend aan de gekozen kavelgrootte en ligging. Om die reden kan in principe op voorhand de situering van de ontsluitingsweg niet vastgelegd worden. Het gaat bovendien alleen om bestemmingsverkeer voor de bewoners van een deelgebied van Barrahûs. Bij een beoogde woningdichtheid van 7 tot 14 woningen per hectare, gaat het om weinig verkeer en dus om zeer extensief gebruik van de ontsluitingsweg. Tijdens de digitale informatieavond is er vanuit de gemeente de toezegging gedaan dat de gemeente bekijkt of er toch nog iets mogelijk is op het gebied van het sturen op de situering van de ontsluitingsweg. De uitkomst hiervan is dat tegenover de bestaande woningen zones opgenomen zullen worden waar geen ontsluitingswegen toegestaan zijn.

4. *Inspreker bezit gronden ten noorden en zuiden van zijn woning. Op deze gronden zou hij woningbouw willen ontwikkelen. Gezien de situering van deze gronden, omsloten door spoor, de Kempnaersreed, de Brédyk en bestaande bebouwing, zouden hier andere regels moeten gelden dan nu voorgesteld in het bestemmingsplan. Er zou hier een bebouwingspercentage van 50% moeten gelden en er zouden hier welstandseisen moeten gelden.*

Reactie:

Gemeente Leeuwarden ziet voor het deelgebied Barrahûs graag een eenduidig beeld, welke recht doet aan het beoogde groene karakter. Om die reden zullen er in het bestemmingsplan, binnen de bestemming Woongebied, geen differentiaties aangebracht worden. Inspreker kan, voor zo ver passend binnen de bestemmingsplanregels, zelf wel aanvullende eisen stellen aan de woningbouw aangezien hij voorwaarden op kan nemen bij de verkoop van zijn grond.

5. *Inspreker geeft aan het vreemd te vinden dat een deel van zijn perceel is voorzien van een dubbelbestemming vanwege archeologische waarden. In voorgaande bestemmingsplannen was daar geen sprake van, daar werd alleen gesproken over archeologische waarden aan de oostzijde van de Brédyk. Het feit dat er een terp aan de westzijde van de Brédyk zou hebben gelegen is onbekend bij de inspreker. Inspreker constateert daarnaast dat het gebied met de dubbelbestemming op de verbeelding van het bestemmingsplan niet overeenkomt met het gebied op het archeologische kaartje van bladzijde 36 in de toelichting en ook niet met de kaartjes in bijlage 5 bij de toelichting. Inspreker verzoekt één en ander te controleren en indien mogelijk het gebied op de verbeelding te verkleinen of te verwijderen.*

Reactie:

Het kaartje uit de toelichting en uit het genoemde onderzoek vormen de basis voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

Waarde-Archeologie 3 beslaat nu ook gronden ten westen van de Brédyk, met een uitstulping. Dit is ook al zichtbaar in het bestemmingsplan Partiële herziening archeologie. In het kader van dat bestemmingsplan heeft er een verdiepingsslag plaatsgevonden, een actualisatie van de beschikbare kennis. Op de plek van dit “uitstulpinkje” is op historische kaarten bewoning zichtbaar. Op de ondergrond van de kadastrale minuutplan uit 1832 is een boerderijplaats met boomgaard aanwezig. Op de kaart van Schotanus uit 1718 staat eveneens bebouwing op deze locatie. Dit soort informatie ontbrak op vorige versies van archeologische beleidskaarten. In de partiele herziening archeologie zijn deze locaties gemeentebreed opgenomen als bekende archeologische waarde, dus niet uitsluitend de locatie hier in Barrahûs. Juist omdat het een gemeentebrede beleidskeuze is geweest, goedgekeurd door de gemeenteraad, wordt er niet tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker om de archeologische dubbelbestemming te verwijderen of te verkleinen.



6. *Inspreker geeft aan in beginsel blij te zijn met het plaatsen van een geluidsscherm. Echter, inspreker heeft nu zicht op enkele kerktorens en op de ondergaande zon. Dat zicht zou verdwijnen als er een geluidsscherm wordt geplaatst. Inspreker verzoekt het geluidsscherm uit te voeren in transparant materiaal, zodat het zicht niet beperkt wordt. Ook voor toekomstige bewoners in het gebied kan dit van toegevoegde waarde zijn.*

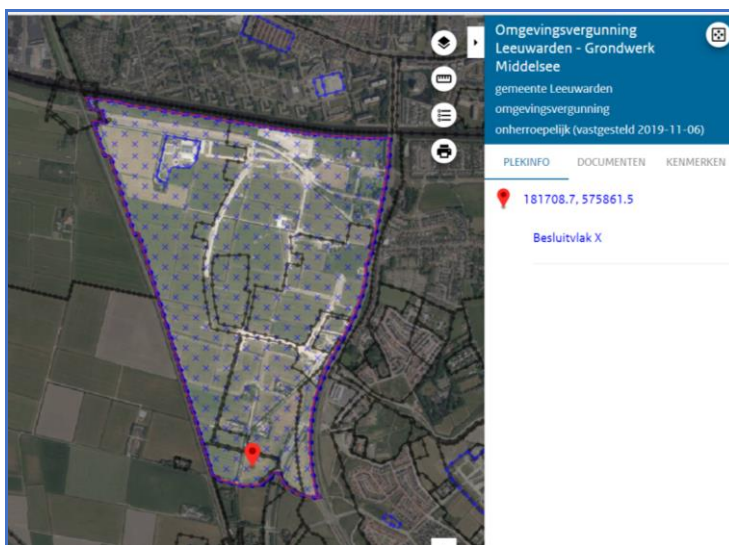
Reactie:

Een transparant geluidscherm klinkt als een sublieme oplossing. Maar transparant blijkt in de praktijk vooral minder/niet transparant en mat door viezigheid, modder en groene aanslag. Op dit moment wordt nog onderzocht welke kleur het scherm kan krijgen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een (licht)grijs scherm wat qua kleur enigszins wegvalt tegen de achtergrond (wit/grijze lucht). Er is echter nog geen keuze gemaakt, de keuze zal ook afhangen van technische mogelijkheden.

7. *Inspreker verzoekt een blauwe bolletjeslijn op ruimtelijkeplannen.nl aan te passen. De lijn zou door de kavel van de inspreker lopen.*

Reactie:

De blauwe bolletjeslijn betreft de grens van een ander ruimtelijk plan, namelijk een verleende vergunning voor voorbereidend grondwerk in de wijk Middelsee (zie de hierna ingevoegde afbeelding). Het grondwerk is gespecificeerd in de verleende vergunning en vindt plaats binnen de grenzen van de blauwe bolletjeslijn. Aangezien de vergunning is verleend na een besluit van het college, kan die lijn niet aangepast worden.



8. *Inspreker geeft aan de eerste schetsen van de GGZ locatie gezien te hebben. Inspreker vindt de eerste schetsen veelbelovend omdat het ontwerp op lijkt te gaan in de natuur. Inspreker heeft nl. zicht op de locatie en zal nog een afspraak maken met de GGZ om ééa te bespreken. Inspreker verzoekt de gemeente de bomenrij langs de oude Overijsselseweg te behouden.*

Reactie:

Het is goed om te horen dat inspreker de eerste schetsen veelbelovend vindt en dat hij een afspraak met de GGZ maakt. Op dit moment is nog niet duidelijk of de bomen rij blijft bestaan.

Conclusie inspraakreactie 2:

Inspraakreactie 2 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat op de verbeelding van het bestemmingsplan zones opgenomen zullen worden waar geen ontsluitingswegen toegestaan zijn.

Inspraakreactie 3

1. *Inspreker geeft aan zich zorgen te maken over het effect van de beoogde bronmaatregelen die getroffen gaan worden om de geluidshinder aan de oostzijde van het spoor Leeuwarden-Heerenveen te reduceren. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over het plaatsen van een 1 meter hoge geluidswal en raildempers. Door middel*

van deze maatregelen schuift aan de oostzijde de grenswaarde op naar het spoor waardoor er dichterbij het spoor gebouwd kan worden. Echter, inspreker maakt zich zorgen over het feit dat de geluidshinder aan de westzijde van het spoor toe zal gaan nemen. Ook zou inspreker graag zien dat er een goede nulmeting uit gevoerd wordt.

Reactie:

Op 18 januari 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen inspreker en gemeente. In dit gesprek is toegelicht dat het geluidsscherm aan de oostzijde van het spoor volledig absorberend wordt uitgevoerd. Dit betekent dat er geen reflectie optreedt van het spoorweggeluid richting de bebouwing aan de westzijde van het spoor. Om die reden wordt er ook geen nulmeting uitgevoerd.

2. *In aanvulling op het genoemde onder punt 1 vreest inspreker een toename van het geluid aan de westzijde van het spoor, door weerkaatsing van het geluid op de nieuw op te richten bebouwing aan de oostzijde van het spoor.*

Reactie:

In de bouwregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 25% van een bouwkegel bebouwd mag worden. Daardoor zal er sprake zijn van zeer verspreid liggende bebouwing en een lage bebouwingsdichtheid. De dichtstbij gelegen woningen komen op ten minste 35 meter uit het spoor te staan. Hoe verder de woningen van het spoor af staan, hoe minder er sprake is van reflecterend geluid. Immers het geluid van het reflecterende geluid moet een omweg maken van minimaal 60 m (van het spoor naar de woning en weer terug). Hoe groter de afstand hoe meer het geluid afneemt. Daarnaast heeft het geluidsscherm ook een afschermende en absorberende functie met betrekking tot het reflecterende geluid.

3. *Inspreker haalt een passage uit de toelichting aan o.a. met betrekking tot het plaatsen van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen langs het spoor zodat er op perceelsniveau geluidsafscherming van de woning ontstaat. Hieruit concludeert inspreker dat het aannemelijk zou zijn dat de verbeterde geluidssituatie aan de oostzijde van het spoor zal leiden tot een verminderde geluidssituatie aan de westzijde van het spoor.*

Reactie:

Met betrekking tot de bouw van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen geldt hetzelfde als onder het vorige punt.

4. *Indiener draagt mogelijke oplossingen aan om weerkaatsing van het geluid te beperken en de toename van het geluid aan de westzijde van het spoor te voorkomen:*
 - a) *Het aanplanten van een 20 meter brede groenstrook aan de oostzijde van het spoor. Vanwege de zones rondom de gasleiding en het spoor, zou er geen sprake zijn van een afname van de uit te geven m² voor woningbouw.*
 - b) *Het in een bredere zone langs het spoor niet toestaan van het bouwen van gebouwen.*
 - c) *Het plaatsen van een geluidswal aan de westzijde van het spoor.*

Reactie:

De zone tussen het spoor en de nieuw te bouwen woningen bedraagt 35 meter. In deze zone komt o.a. de regionale kering die groen blijft, maar hier worden geen bomen geplant. Zoals eerder aangegeven is er sprake van een volledig absorberend scherm waardoor extra maatregelen ter beperking van weerkaatsing niet nodig zijn.

De oplossingen zoals genoemd onder b) en c) worden niet in overweging genomen. Enerzijds vanuit kosten oogpunt. Het realiseren van dit plan moet bekostigd worden uit grondverkoop. Hoe minder uitgeefbare grond des te minder opbrengsten. Het plaatsen van een scherm of wal aan de westzijde is niet doelmatig. Eerder is al toegelicht dat het scherm aan de oostzijde een geluidswerende én absorberende werking heeft.

Conclusie inspraakreactie 3:

Inspraakreactie 3 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4

1. *Inspreker vreest overlast van het verkeer van de toekomstige bewoners en wil daarom graag invloed op de situering van de ontsluitingswegen.*

Reactie:

Deze reactie komt inhoudelijk overeen met inspraakreactie 2 onder punt 3. Voor de reactie wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op inspraakreactie 2 onder punt 3.

2. *Inspreker is het niet eens met de volledig vrije vormkeuze van de woningen die er in Barrahûs zullen worden gebouwd. De bestaande bebouwing in Barrahûs geschiedenis uit. Indien de toekomstige woningen in de meest gekke vormen worden gebouwd, benadeelt dit de uitstraling van de bestaande bebouwing in het algemeen en van het huis van inspreker in het bijzonder.*

Reactie:

De gemeenteraad heeft op 7 april 2021 het Ontwikkelkader vastgesteld. In het Ontwikkelkader is op hoofdlijnen beschreven wat de bedoeling is van de verschillende onderdelen van de wijk Middelsee. Voor het onderdeel Barrahûs staat beschreven dat de toekomstige bewoners hier naar eigen inzicht hun woning kunnen ontwikkelen, zonder welstandsregels. Dit uitgangspunt ligt vast en zal niet aangepast worden.

3. *Inspreker geeft aan het vreemd te vinden dat een deel van zijn perceel (en dat van zijn buurman) is voorzien van een dubbelbestemming vanwege archeologische waarden. Hier is niet eerder sprake van geweest. Er werd alleen gesproken over archeologische waarden aan de oostzijde van de Brédyk. Inspreker verzoekt uitleg hierover.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder inspreker 2, punt 5, waar is uitgelegd waarom er een dubbelbestemming vanwege archeologische waarden is opgenomen.

4. *Inspreker heeft bezwaar tegen de hoogte en tegen de situering van het geluidsscherm. Eerder zijn andere hoogtes genoemd dan die nu gekozen zijn. De hoogte beperkt het zicht. De afstand van 4,5 meter vanaf het spoor zorgt ervoor dat het geluidsscherm bijna in zijn land staat. Door de afstand van 4,5 meter vermoedt inspreker dat het effect van het geluidsscherm deels verloren gaat. Inspreker wil graag overleg over de situering, het materiaal en de aankleding van het geluidsscherm.*

Reactie:

In het verleden zijn zeer diverse hoogtes van het geluidsscherm onderzocht. Tijdens deze onderzoeksfase kan het zijn dat er verschillende hoogtes zijn benoemd. Pas bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is de keuze gemaakt voor een scherm van 1,5 meter hoog op een afstand van 4,5 meter tot het spoor.

Het geluidsscherm staat op grond van ProRail en komt niet op grond van inspreker. Uit het geluidsonderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) blijkt dat een geluidsscherm op 4,5 meter afstand van het hart van het spoor prima voldoet bij de gewenste geluidsreductie. Er is dus geen sprake van een verloren effect.

Op 18 januari 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden met inspreker. Tijdens het gesprek is gesproken over de uitvoering van het scherm (bijvoorbeeld een doorzichtig scherm). Daarnaast is gesproken over de optie om ter hoogte van de woning van inspreker een lager of geen scherm te plaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat het uitzicht vanuit de tuin ernstig wordt verstoord. Er is toegezegd om deze varianten te onderzoeken.

Conclusie inspraakreactie 4:

Inspraakreactie 4 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie inspraakreactie 1 tot en met 4:

De verbeelding en regels van het bestemmingsplan zal worden aangevuld, in die zin dat op de verbeelding van het bestemmingsplan zones opgenomen zullen worden waar geen ontsluitingswegen toegestaan zijn.