

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Snakkerburen - Op 'e Tún

Het ontwerp wijzigingsplan Snakkerburen – Op 'e Tún heeft van donderdag 18 november tot en met woensdag 29 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en daarna volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze 1

In een brief van 7 december 2021 zijn deze zienswijzen naar voren gebracht door omwonenden:

1. In het bestemmingsplan Snakkerburen is er al een mogelijkheid voor woningbouw langs het Leechpaed. Waarom dan nu een bestemmingsplan wijzigen terwijl er mogelijkheden tot woningbouw zijn? Deze mogelijkheid tot woningbouw is hemelsbreed nog geen 100 meter van elkaar verwijderd en heeft tevens een veel betere ontsluiting.
2. Het plangebied is een perceel aan de westkant van Op 'e Tún (kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie H, nummer 2076). Het perceel ligt aan de oostkant van het perceel Pollepaed 10 te Snakkerburen (Villa Pollepaed). Dit gebied wordt ontsloten via een onverhard tuinpad, een gedempte sloot, welke eigendom is van 8 eigenaren. Het is geen openbare weg en ongeschikt om nog meer verkeer ten behoeve van een mogelijke woning in dit gebied te verwerken gezien de kwaliteit van het pad. Laat staan voor vrachtverkeer van zware bouwmaterialen. Een mogelijke en betere oplossing voor dit probleem zou een ontsluiting via het Pollepaed zijn. Welke een verharde openbare weg is.

Reactie gemeente:

1. Woningbouw mogelijk langs Leechpaed

Inderdaad is in het bestemmingsplan Snakkerburen langs het Leechpaed een mogelijkheid tot woningbouw opgenomen. Dit betreft een uitwerkingsmogelijkheid (WU, zie plankaart hieronder):

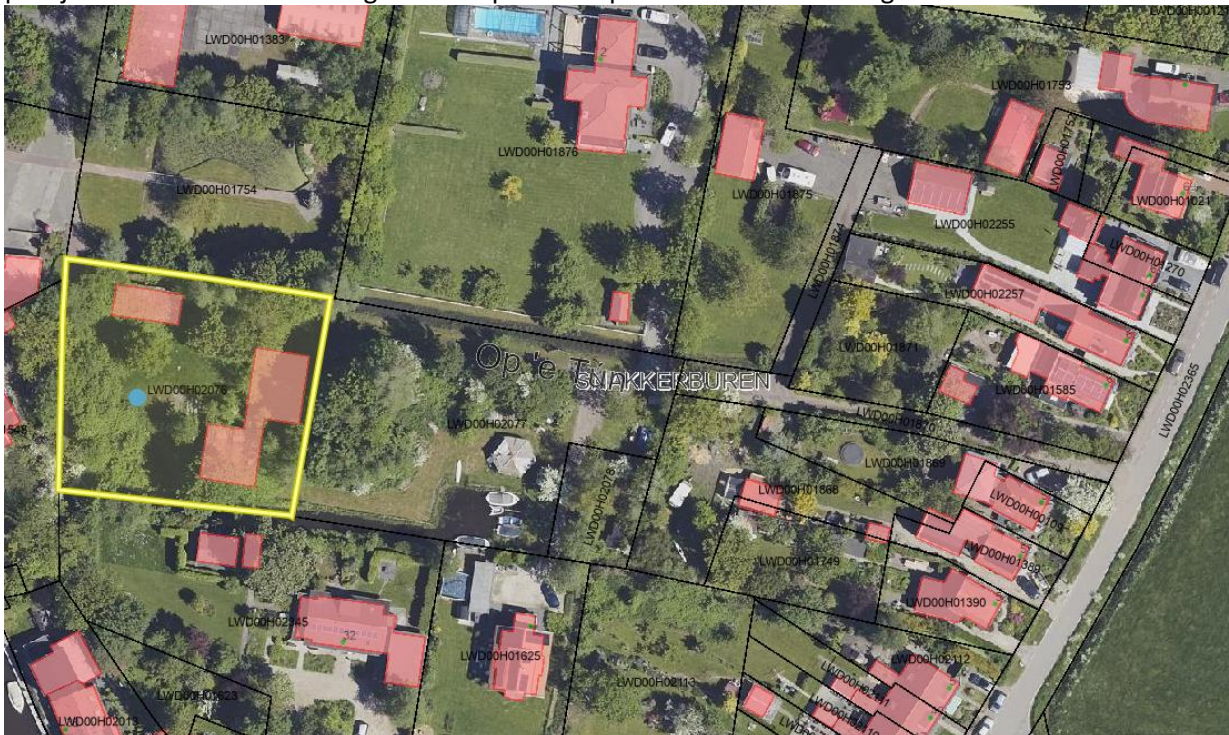


Fragment plankaart bestemmingsplan Snakkerburen

De uitwerkingmogelijkheid op de locatie aan het Leechpaed, waar overigens (nog) geen gebruik van is gemaakt, doet niets af aan de mogelijkheid tot woningbouw Op 'e Tún waar voor woningbouw een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan. Wij hebben een verzoek gekregen om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Dat verzoek hebben we beoordeeld en woningbouw is op deze locatie mogelijk. Dat elders in Snakkerburen ook woningbouw mogelijk is, dat is in het bestemmingsplan niet benoemd als reden om geen gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Die reden kan dan ook geen weigeringsgrond zijn.

2. Ontsluiting perceel

De toegangsweg wordt ook in de huidige situatie al gebruikt ter ontsluiting van meerdere percelen (zie onderstaande luchtfoto). Het eerste deel van de toegangsweg (gelegen tussen de percelen Oan 'e Dijk 57 en 61, kadastraal perceel nummer 1870) is gedeeld eigendom. Ook de toekomstige bewoners zijn deels eigenaar van dit pad en hebben recht om gebruik te maken van dit pad. Zij zijn er natuurlijk bij gebaat dat de toegangsweg in goede staat blijft, omdat dit ook de toegang tot hun toekomstige woning wordt. Alle nodige voorzorgsmaatregelen (zoals rijplaten e.d.) zullen worden genomen ten behoeve van het tijdelijke bouwverkeer en eventuele beschadigingen zullen worden hersteld. Het tweede deel van het pad (kadastraal perceel nummer 2077), daar is sprake van recht van overpad. Er is een goede verstandhouding met de eigenaar van dit pad en in overleg tussen de partijen is er al freesasfalt aangebracht op dit stuk pad door de toekomstige bewoners.



Daarnaast is er ook geen ontsluiting van het perceel via het Pollepaed mogelijk. Deze weg is inderdaad verhard, maar eindigt bij de toegang tot het perceel van Pollepaed 8 (dat is ook te zien op het fragment van de plankaart op de eerste bladzijde) en loopt dus niet door tot het perceel waar nu de woningbouw mogelijk wordt gemaakt (geel gemarkeerd op de afbeelding hierboven). Dat de toegangsweg vanaf Oan 'e Dijk geen openbare weg is, dat maakt de functie als toegangsweg niet onmogelijk. Bij het Leechpaed is qua bestemming, eigendom en gebruik sprake van dezelfde situatie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 2

In een mail van 20 december 2021 heeft Wetterskip Fryslân gereageerd op het plan. Wetterskip Fryslân wees erop dat op het perceel een regionale waterkering aanwezig is met een beschermingszone. Dit kan vergunningverlening van de nieuw te bouwen woning bemoeilijken.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan was opgenomen dat het plangebied niet onder een beschermingszone valt. Dat blijkt niet juist te zijn. De beschermingszone is aan de noordkant van het perceel / het plangebied gelegen. Doordat het bouwvlak aan de zuidkant is gesitueerd, buiten deze beschermingszone, is de bouw van de woning wel mogelijk. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Wetterskip hierover. Afgesproken is dat aanpassing van de toelichting op dit punt volstaat. Vanwege de realisatie van bijgebouwen in de beschermingszone is nog wel toestemming van WF nodig.

Conclusie

De zienswijze van Wetterskip Fryslân gaf aanleiding tot aanpassing van de onderbouwing van het wijzigingsplan, in de paragraaf 4.5 water, vanwege de beschermingszone op het perceel.

Oude tekst ontwerpwijzigingsplan paragraaf 4.5 water t.a.v. waterbeheer:

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. Het plangebied valt niet onder een beschermingszone.

Wordt vervangen door deze nieuwe tekst en afbeelding in het vast te stellen wijzigingsplan:

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden.

In dit geval loopt langs het noorden van het plangebied een regionale kering. De beschermingszone van deze kering loopt over het noordelijk deel van het plangebied. Het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd ligt hier buiten. Dit is inzichtelijk gemaakt in figuur 4.1.

Het hoofdgebouw kan om die reden 'gewoon' gerealiseerd worden zonder belemmeringen vanuit de beschermingszone van de regionale kering. Wel wordt een bijgebouw voorzien in het noordwestelijk deel van het plangebied. Met betrekking tot bouwen binnen deze zone wordt overleg gevoerd met

Wetterskip Fryslân om te zien onder welke voorwaarden dit eventueel mogelijk is. Dit zal in de uitvoeringsfase plaatsvinden.



Figuur 4.1 Ligging van het plangebied en het bouwvlak met de waterkering en bijbehorende beschermingszone