

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Warten - Oer de Barten'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Warten - Oer de Barten' heeft in de periode vanaf 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er 14 zienswijzen ontvangen.

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

Zienswijze 1

- a. *Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de waterhuishouding wordt geregeld voor het eigen perceel. Hij wil meer duidelijkheid over hoe zijn kavel aansluit op het nieuwe plan, wat voor kade er komt, hoe de afwatering wordt geregeld en welke materialen worden gebruikt.*

Reactie:

Dit betreft een uitvoeringskwestie. Op 26 januari 2024 is een bijeenkomst georganiseerd door de projectontwikkelaar en de gemeente voor direct aanwonenden. Hierin is een toelichting gegeven over de waterhuishouding. De projectontwikkelaar heeft daarna vaker contact gehad met de direct aanwonenden over de waterhuishouding. Wij hopen dat de aanwonenden hiermee voldoende inzicht en vertrouwen hebben gekregen over de toekomstige waterhuishouding.

- b. *Indiener geeft aan een aanvraag te hebben ingediend voor een waterwoning en verzoekt om dit op te nemen in het bestemmingsplan.*

Reactie:

Er is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een waterwoning. Hier kan geen medewerking aan worden verleend. Het verzoek staat los van het uitbreidingsplan Oer de Barten. Losstaande verzoeken zullen afgehandeld worden via een aparte procedure.

- c. *Indiener geeft aan de communicatie niet goed is geweest. Er is meerdere malen verzocht om een afspraak in te plannen met de gemeente over bovengenoemde punten. Dit is wel toegezegd, maar heeft niet geleid tot een afspraak.*

Reactie:

De reactie heeft geen betrekking op onderdelen van het bestemmingsplan. Wij vinden het vervelend dat de indiener dit zo ervaren heeft. Met de indiener heeft een overleg plaatsgevonden. Hierin zijn bovengenoemde punten besproken.

- d. *Aanvullend heeft indiener van de zienswijze, een aanvullende zienswijze ingediend. Hierin wordt aangegeven dat bij het ontwerpbestemmingsplan niet tijdig de benodigde informatie qua waterhuishouding en aanvullende zaken beschikbaar was. Waardoor het niet duidelijk was voor de indiener welke nadelige gevolgen de ontwikkeling heeft voor de indiener. Omdat een overleg was gepland op 26 januari 2024 en de termijn voor het indienen van zienswijzen 1 februari 2024 afliep, geeft dit geen volgens indiener geen ruimte voor een goede voorbereiding en volledige aanwezigheid van belanghebbenden. Indiener wil op voorhand duidelijke afspraken over de zaken die invloed hebben op zijn perceel.*

Reactie:

De aanvullende zienswijze levert geen nieuwe inzichten op. De reacties onder 1a t/m c voorzien in de beantwoording.

Zienswijze 2

- a. *Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de waterhuishouding wordt geregeld voor het eigen perceel. Hij wil meer duidelijkheid over hoe zijn kavel aansluit op het nieuwe*

plan, wat voor kade er komt, hoe de afwatering wordt geregeld en welke materialen worden gebruikt.

Reactie:

Zie reactie onder 1a.

- b. *Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de groenstrook wordt ingevuld aan de westzijde van de woningen aan Oer de Barten. De indiener vermoed dat dit als wandelpad gebruikt wordt en als honden uitlaatgebied.*

Reactie:

Het betreft hier geen openbaar groen. De aanwonenden hebben de mogelijkheid om dit stuk grond te kopen van de projectontwikkelaar. Op deze manier hebben deze percelen toegang tot openbaar vaarwater. Dat een groenbestemming is toegekend aan dit stuk grond en niet de woonbestemming heeft te maken met de regionale waterkering in deze gronden. Op/aan een waterkering mag niet gebouwd worden. Door de groenbestemming en een functieaanduiding 'waterkering' toe te kennen aan dit stuk grond wordt voorkomen dat er gebouwd wordt op/aan deze regionale waterkering.

Zienswijze 3

- a. *Indiener vindt het nieuw te realiseren "Waterparkplan" een mooi plan en een opwaardering voor ons dorp Warten.*

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie op dit onderdeel van het plan.

- b. *Indiener vindt de toevoeging aan de noordkant van Oer de Barten geen goed plan. Hiervoor worden de volgende punten c t/m f aangedragen.*
- c. *Indiener verzoekt de toegangsweg noordelijker aanleggen. Dit zorgt volgens indiener voor een betere aansluiting op de Maegere Weide.*

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt de toegangsweg 10 meter ten noorden van de bestaande sloot gesitueerd. Dit is gedaan om bomen tussen de toegangsweg en de sloot aan te planten en een vrij liggend wandelpad aan te leggen. Door de weg nog noordelijker te situeren wordt de afstand tussen de sloot en de toegangsweg zo ruim, dat de weg 'losgezongen' raakt van het dorp. Dit is stedenbouwkundig ongewenst.

- d. *Indiener verzoekt om de 8 sociale huurwoningen te verplaatsen naar de noordkant onder de toegangsweg. Zodat hier ruimte ontstaat voor groen/speelruimte.*

Reactie:

De sociale huurwoningen worden in het plan vervangen door betaalbare koopwoningen. Dit heeft geen gevolgen voor de locaties van deze woningen. 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. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik wordt zo compact mogelijk uitgebreid. Dat betekent dat de woningen aaneengesloten gebouwd moeten worden om de open ruimte van het buitengebied te sparen. In het voorstel van de indiener wordt het blok van de woningen 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.

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

Reactie:

In het plan zijn de sociale huurwoningen vervangen door betaalbare koopwoningen. De woningcorporaties hebben aangegeven de sociale huurwoningen de komende jaren niet te kunnen bouwen. Daarmee wordt een extra bijdrage geleverd aan het realiseren van betaalbare koopwoningen en een diversiteit in het totale woonplan. Wij zien geen aanleiding om deze woningen te laten vervallen. Er is sprake van een goede waterhuishoudkundige situatie. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat deze woningen zorgen voor vervuiling van de sloten.

- f. *Op basis van de bovenstaande argumenten heeft indiener bezwaar tegen ontwerpbestemmingplan "Warten - Oer de Barten". Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen volgens bovenstaande genoemde punten/argumenten (zie schets in bijlage).*

**Reactie:**

Zie de reacties op zienswijze 3 c t/m e. Wij zien op basis van de zienswijze geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de genoemde punten.

Zienswijze 4

Indiener brengt een drietal inhoudelijke zaken naar voren waarvan hij van mening is dat er sprake is van een niet deugdelijke motivering en een gebrek aan zorgvuldigheid bij de planvorming.

De zaken betreffen de volgende onderwerpen:

- a. *het woningbouwbeleid en laddertoets stedelijke ontwikkeling;*
 - b. *de ontsluitingssituatie van het plan;*
 - c. *de ingetekende situatie van de sloot en de onderhoudbaarheid daarvan*
- a. *Indiener geeft aan dat er onterecht wordt uitgegaan van doorstroming. Op pagina 12 van de toelichting staat: 'De vraag naar rijwoningen wordt automatisch bediend doordat er doorstroming in het dorp ontstaat van mensen die een rijwoning verlaten voor een nieuwe (half)vrijstaande woning'. De indiener vraagt waar dit argument op stoelt. Er is namelijk geen onderzoek gedaan naar de financiële situatie van de huidige bewoners. Daarnaast zijn de rijwoningen in Warten verouderd en zullen daarom geen hoge opbrengst hebben om een*

dergelijke nieuwbouwwoning te kunnen financieren. Volgens indiener is er sprake van een ondeugdelijke motivering.

Reactie:

De projectontwikkelaar wil de inwoners in het dorp Warten de kans bieden om een nieuwbouw woning in het nieuwe plan te kopen. Het is de bedoeling om de woningen in de eerste verkoopmaanden selectief in het dorp aan te bieden. In hoeverre er daadwerkelijk nieuwbouwwoningen door huidige inwoners worden gekocht en of dit zorgt voor doorstroming kan worden bediscussieerd. Deze nuance is aangebracht in de toelichting.

- b. *De indiener geeft aan dat op pagina 13 van de toelichting wordt gemotiveerd dat het plan aansluit bij de regionale woondeal gemeente Leeuwarden 2022 - 20230. Dit houdt in dat naast 30% sociale huur ook 30% betaalbare koop (€ 335.000) wordt nagestreefd. Indiener vraagt zich af hoe deze financiële grens geborgd wordt? Met het 'wonen aan het water concept' lijkt dit niet mogelijk te zijn. Deze woningen zullen waarschijnlijk voor hoge woningprijzen verkocht worden aan bevolking uit een andere regio. Het plan lijkt daarom in strijd met het woningbeleid. Zonder beter onderzoek en duidelijke motivering is er volgens indiener sprake van zorgvuldigheids- en motiveringsgebrek op het onderdeel woningbeleid en laddertoets stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt in de onderbouwing van de laddertoets stedelijke ontwikkeling verwezen naar verschillende onderzoeken. Deze zijn echter niet als bijlage beschikbaar. Verzoeker vraagt om deze toe te sturen.*

Reactie:

De percentages die genoemd worden in de regionale woondeal gelden voor de hele gemeente Leeuwarden. In totaal zullen alle woningbouwplannen tot een verdeling van 30% sociale huur, 30% betaalbaar en 40% vrije markt moeten komen. Dat betekent dat soms in het ene plan meer duurdere woningen komen, hier is bijvoorbeeld in de dorpen sprake van, en in andere plan meer sociale huur en betaalbare woningen worden gerealiseerd. Voor de rijwoningen die binnen het gemeentelijke grondgebied vallen, zorgen we ervoor dat de verkoopprijs behoort tot het betaalbare segment. Het begrip betaalbare koop is ook niet statisch. Per jaar verschilt de definitie van wat wordt verstaan onder betaalbare koop, dit getal wordt namelijk geïndexeerd. Het is daarom lastig om dit concreet vast te leggen.

Tevens wordt ook gekeken naar andere woningbouwinitiatieven in het dorp, zoals de oude Kaasfabriek. Hier wordt voor andere doelgroepen en in andere prijssegmenten gebouwd, waardoor beide plannen goed op elkaar aansluiten en elkaar goed aanvullen.

De onderzoeken worden toegevoegd aan de bijlage van de toelichting.

- c. *Indiener geeft aan dat op pagina 26 van de toelichting gemotiveerd wordt dat de verkeersafwikkeling van dit plan gescheiden wordt geregeld. Het plangebied krijgt een hoofdontsluiting op de Meagere Weide, via de noordzijde van het dorp. Bij het voorontwerp bestemmingsplan is bij inspraak een reactie gekomen over de zorg betreffende deze ontsluiting. Hierin is door de gemeente op gereageerd dat de Meagere Weide niet binnen het plangebied valt en dat dit bij uitvoering van aan de orde komt. Dit is volgens indiener onjuist. Er is een goede ontsluiting nodig bij planvorming van een gebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Ook al is dit buiten het plangebied, er wordt aangesloten op een bestaand netwerk dat volgens indiener niet toereikend is. Het stuk Meagere Weide vanaf het bord aan het bebouwde kom verkeersbord is een smal landbouwweggetje. Hier kunnen auto's niet goed passeren zonder in de berm te rijden. Momenteel is het alleen een ontsluitingsweg voor een paar boerderijen in het achtergelegen land. Daarnaast staan aan één zijde in de bebouwde kom van de Meagere Weide geparkeerde auto's wat de doorstroming niet ten gunste komt. De ontsluiting is zonder nadere motivering of maatregelen - gelet op bovenstaande feiten - niet geschikt voor een extra 260 bewegingen per etmaal. Indiener wil meer duidelijkheid over het treffen van maatregelen of een alternatief, omdat de ontsluiting van het plan volgens indiener niet toereikend is. Volgens indiener is er sprake van een onevenredige*

afbreuk van de verkeer- en ontsluitingssituatie. Ook op dit punt vindt de indiener dat er een motiveringsgebrek is.

Reactie:

De Meagere Weide is als u de bebouwde kom uitrijdt inderdaad een smallere weg. De Meagere Weide zal daarom op twee stukken worden verbreed. Op deze manier kunnen auto's elkaar gemakkelijk passeren. De nieuwe woonwijk levert ongeveer 248 extra verkeersbewegingen per etmaal op. Wij verwachten geen problemen van de extra verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe woonwijk. Naar ons inziens is er geen sprake van een onevenredige afbreuk van de verkeer- en ontsluitingssituatie.

- d. *Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de ingetekende situatie van de sloot (grenzend aan het perceel van indiener) en het onderhoud daarvan. Het Wetterskip Fryslan heeft ingesproken op het voorontwerp bestemmingsplan en heeft aangegeven dat de waterbelangen (met betrekking tot de toename van de boezemkade) niet voldoende zijn meegenomen en verwerkt. Indiener geeft aan dat de toename van deze kade eenvoudig kan worden voorkomen, door de huidige kade te handhaven. Volgens de indiener kan het Wetterskip concessies doen op de uitgangspunten uit de Leidraad Watertoets door een insteekhaven voor te stellen in plaats van het doorsteken en omleggen van de bestaande kade. De indiener gaat er vanuit dat de gemeente navolging geeft aan het advies van het Wetterskip.*

Reactie:

Nadat het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen, hebben er meerdere overleggen met het Wetterskip plaatsgevonden. De plannen zijn op basis van adviezen van het Wetterskip aangepast. Hierbij blijft echter sprake van het verleggen van de waterkering.

- e. *De indiener is van mening dat de sociale huurwoningen in dat geval anders kunnen worden ingepast. Het voorstel van de indiener is om een groenstrook (incl. een verbreding van de bestaande sloot) aan te brengen tussen het erf van de indiener en de plek waar nu de sociale huurwoningen zijn ingetekend. Dit heeft volgens de indiener de volgende voordelen:*
- *Verbetering van de privacy. De achtertuinen van de sociale huurwoningen komen verder van het perceel van de indiener te liggen. Dit is volgens de indiener wenselijk, omdat de tuinen in het voorgestelde ontwerp 1 meter hoger liggen dan het erf van de indiener.*
 - *Verbetering van de bergende en afvoerende functie van de sloot. De sloot, welke nu nog een doodlopende sloot is, wordt in het huidige plan een afvoerende sloot. De breedte van de huidige sloot is mogelijk ontoereikend om de afvoerende en bergende functie voldoende te borgen. Bovendien leidt het ophogen van het aangrenzend terrein met ruim 1 meter er toe dat het talud (onder 45 graden) in de breedte ook vermeerderd met ca. 1 m. Hier is in het huidige plan geen rekening mee gehouden (talud is aan weersijden van de sloot gelijk). De resterende ruimte tussen het talud en de perceelgrenzen is in het huidige plan dan ook onvoldoende (er van uitgaande dat de ingetekende breedte minimaal is om onderhoud uit te kunnen voeren aan de sloot). Een groenstrook zorgt er voor dat de (schouw)watergang goed bereikbaar is en ook blijft.*
 - *Behoud van ecologische kwaliteit. Door de sloot te verbreden, met aangrenzend een groenstrook blijft er ruimte voor (water)vogels om hier te broeden terwijl hun aanvliegroute behouden blijft. De boomwal is een broedplaats voor torenvalk, ransuil en zelfs incidenteel de kerkuil. Verder broeden er wilde eenden, waterhoen, houtduiven, holenduiven, tortelduiven en diverse soorten zangvogels.*

Reactie:

In de reactie op de punten 3c t/m 3f staat waarom gekozen is voor de huidige locatie van de rijwoningen en waarom een andere inpassing niet wenselijk is.

Indiener geeft aan dat meer afstand zorgt voor een verbetering van de privacy. De rijwoningen staan op geruime afstand van de woning van de indiener (meer dan 40 meter). Daarnaast is achter de rijwoningen nog een groenstrook van enkele meters aanwezig. Van perceelsgrens tot perceelsgrens zit 7 meter afstand. Daarmee is geen sprake van ernstige aantasting van de privacy.

Indiener geeft aan dat een andere situering kan zorgen voor een verbetering van de bergende en afvoerende functie van de sloot. In het huidige plan is sprake van een goede waterhuishoudkundige situatie. De watergang is door de aangelegde groenstrook achter de woningen goed bereikbaar voor onderhoud.

Indiener geeft aan dat een andere situering kan zorgen voor het behoud van de ecologische kwaliteit. In het huidige plan is rekening gehouden met de ecologische aspecten. In artikel 4.6 van de toelichting staat het aspect ecologie beschreven. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de huidige planvorming. Zoals eerder genoemd is het verplaatsen van de woningen niet wenselijk. Het verplaatsen van de woningen zal ten koste gaan van overig groen in het plan. De bestaande boomwal wordt in de huidige planvorming niet aangetast. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

- a. *Aan de noordzijde wordt het nieuwbouwplan verbonden aan de straat Oer de Barten. De indiener verzoekt om een afsluiting, zodat auto's hier niet kunnen passeren. Dit in verband met veiligheid voor spelende kinderen en rust in de straat. Indiener geeft aan dat dit in overeenstemming is met de eerder getoonde tekeningen.*

Reactie:

Het betreft hier een zienswijze gericht op de inrichting van het plangebied. Het al dan niet doorgaand maken van de weg Oer de Barten voor de auto is niet relevant voor het bestemmingsplan. Om bewoners van de weg Oer de Barten tegemoet te komen in de wens tot niet meer autoverkeer voor hun woning, is het uitgangspunt voor de technische uitwerking dat motorvoertuigen niet kunnen doorrijden, fietsers en voetgangers wel. Hulpdiensten moeten wel kunnen doorrijden, een volledige knip is daarom geen optie.

Zienswijze 6

- a. *Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de waterhuishouding wordt geregeld voor het eigen perceel. Hij wil meer duidelijkheid over hoe zijn kavel aansluit op het nieuwe plan, wat voor kade er komt, hoe de afwatering wordt geregeld en welke materialen worden gebruikt.*

Reactie:

Zie reactie onder 1a.

Zienswijze 7 (namens 3 indieners)

- a. *Indieners hebben op 26 januari 2024 een bijeenkomst gehad over de het plan 'Warten - Oer de Barten'. In dit overleg is met aanwonenden van de percelen aan de westkant gesproken over het overnemen van een stuk grond (polderdijk en groen) aan de achterzijde van hun perceel. Indieners vinden dat ze door de schuine verkaveling als burens geen privacy meer hebben. Daarnaast geven zij aan dat ze op kosten worden gejaagd, een brug van ongeveer 15 meter moeten plaatsen en een steiger kopen die zij moeten onderhouden. Indieners willen de nieuw percelen recht achter de bestaande percelen hebben en niet schuin aflopend.*

Reactie:

De betreffende gronden zijn in eigendom van de projectontwikkelaar. De verkaveling hiervan is tussen de indieners en de projectontwikkelaar. Door deze gronden te kopen, komen bewoners aan openbaar vaarwater te liggen.

Zienswijze 8 (namens 3 indieners)

- a. *Indieners maken bezwaar tegen de geplande brug tussen Oer de Barten 15 en 17. Het voorstel is om geen brug te plaatsen. Zij vinden het argument dat er rondje gelopen kan worden geen meerwaarde voor dorpsbewoners. De indieners zijn van mening dat dorpsbewoners geen rondjes gaan lopen door de straten, maar liever een rondje buiten het plan om in de natuur lopen.*

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. Het bestaande wandelpad richting Castelein zal komen te vervallen. Privaatrechtelijk is het niet 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. Wij zijn van mening dat deze verbinding belangrijk is voor het maken van een dorpsrondje.

- b. *Indieners maken aanvullend bezwaar tegen de brug, omdat in een koopcontract staat het perceel in verbinding wordt gebracht met het Wartenster Wiid, waarbij vaartuigen van maximaal 3,50 meter breed achter huis aangelegd mag worden. Omdat de brug een vaarhoogte heeft van 1,50 meter is dit volgens indieners niet mogelijk.*

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.

- c. *Indieners maken ook bezwaar tegen de groenstrook achter huis, die gerealiseerd wordt voor het Wetterkip voor onderhoud aan de oever. Dit heeft volgens indieners geen toegevoegde waarde voor de nieuwbouw.*

Reactie:

Doordat de percelen aan openbaar vaarwater komen te liggen, zal de regionale waterkering verlegd moeten worden. De regionale waterkering komt in deze groenstrook te liggen en zijn noodzakelijk om de percelen aan openbaar vaarwater te laten liggen. Bij de regionale waterkering gelden beperkingen. Zo mag op deze gronden niet zomaar worden gebouwd. Daarom is een groenbestemming met de functieaanduiding 'waterkering' op deze stukken grond gelegd.

Zienswijze 9 (ondertekend door 18 personen)

- a. *Indieners geven aan het afgelopen jaar meerdere bijeenkomsten gehad te hebben over het nieuwbouwplan 'Warten - Oer de Barten'. De buurt grenst aan het nieuwbouwplan. Indieners geven aan de straat Oer de Barten momenteel doodlopend is, wat bijdraagt aan een fijne leefomgeving, Indieners geven aan dat op de eerste bijeenkomst over het nieuwbouwplan gepresenteerd werd dat de straat doodlopend zou blijven. De verbinding met het nieuwe plan aan de noordzijde van de straat zou dan gevormd worden door een fiets- en voetgangersbruggetje.*

De indieners geven aan dat in de laatste ontwerptekening een wijziging heeft plaatsgevonden. Op de meest actuele tekening is er geen sprake meer van een wegversmalling en lijkt onze straat doorlopend. Hier zijn de indieners (buurtbewoners) het niet mee eens. Zij geven aan dat de straat altijd al doodlopend is geweest en dit willen indieners graag zou houden. De bewoners van de 12 nieuwe woningen kunnen eenvoudiger gebruik maken van de nieuwe verbindingsweg. Zij geven ook aan dat de aanrijdroute naar de straat dwars door het dorp en via de speeltuin loopt. Hier zijn nu al regelmatig verkeersopstoppen vanwege het tekort aan parkeerplaatsen. Een toename van

autoverkeer is hierin niet wenselijk. Indieners willen graag de straat afgesloten wordt voor regulier autoverkeer middels een (door de hulpdiensten) verwijderbaar paaltje of iets vergelijkbaars.

Reactie:

Het betreft hier een zienswijze gericht op de verkeerstechnische inrichting van het plangebied. Het al dan niet doorgaand maken van de weg Oer de Barten voor de auto is niet relevant voor het bestemmingsplan. Om bewoners van de weg Oer de Barten tegemoet te komen in de wens tot niet meer autoverkeer voor hun woning, is het uitgangspunt voor de technische uitwerking dat motorvoertuigen niet kunnen doorrijden, fietsers en voetgangers wel. Hulpdiensten moeten wel kunnen doorrijden, een volledige knip is daarom geen optie.

Zienswijze 10

- a. Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe de waterhuishouding wordt geregeld voor eigen perceel. Indiener wil geen overlast ervaren.*

Reactie:

Dit betreft een uitvoeringskwestie. Op 26 januari 2024 is een bijeenkomst georganiseerd door de projectontwikkelaar en de gemeente voor direct aanwonenden. Hierin is een toelichting gegeven over de waterhuishouding. De projectontwikkelaar heeft daarna vaker contact gehad met de direct aanwonenden over de waterhuishouding. Wij hopen dat de aanwonenden hiermee voldoende inzicht en vertrouwen hebben gekregen over de toekomstige waterhuishouding.

- b. Indiener wil graag een schone grondverklaring, voordat zij gronden van de ontwikkelaar overnemen.*

Reactie:

Het betreft geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan. De betreffende gronden zijn in eigendom van de projectontwikkelaar. Afspraken over de grond zijn tussen de indiener en projectontwikkelaar.

- c. Indiener wil dat Oer de Barten een doodlopende straat blijft, met een paal voor eventuele calamiteiten.*

Reactie:

Het betreft hier een zienswijze gericht op de verkeerstechnische inrichting van het plangebied. Het al dan niet doorgaand maken van de weg Oer de Barten voor de auto is niet relevant voor het bestemmingsplan. Om bewoners van de weg Oer de Barten tegemoet te komen in de wens tot niet meer autoverkeer voor hun woning, is het uitgangspunt voor de technische uitwerking dat motorvoertuigen niet kunnen doorrijden, fietsers en voetgangers wel. Hulpdiensten moeten wel kunnen doorrijden, een volledige knip is daarom geen optie.

- d. Indiener geeft aan dat een dam prima is en een brug niet noodzakelijk is.*

Reactie:

Indien een dam wordt gerealiseerd in plaats van een brug, dan betekent dit dat de woningen aan de noordwestzijde van Oer de Barten niet aan openbaar vaarwater komen te liggen. Dit staat echter wel opgenomen in de koopakte van deze woningen. Hier is rekening mee gehouden in de planvorming.

- e. Indiener geeft aan dat de kaveldeling van de polderdijk prima is.*

Reactie:

Het betreft geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan. De betreffende gronden zijn in eigendom van de projectontwikkelaar. De verkaveling hiervan is tussen de indieners en de projectontwikkelaar.

Zienswijze 11

- a. *Indiener geeft aan tevreden te zijn met de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente Leeuwarden en de projectontwikkelaar over het overnemen van gronden. En verzoekt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.*

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie! Wij nemen de zienswijze voor kennis aan.

Zienswijze 12

- a. *Dorpsbelang geeft aan blij te zijn met de ontwikkeling van wonen aan het water in Warten. De door de projectontwikkelaar uitgewerkte plannen zijn een nodige aanvulling op het bestaande woningbestand. Dorpsbelang is hier blij mee, omdat:*
- *er na 30 jaar stilstand eindelijk de hoognodige groei van het aantal huishoudens in zicht komt;*
 - *het belangrijk is voor de sociale structuur en de voorzieningen in het dorp, zoals de school;*
 - *het plan qua uitstraling 'wonen aan het water' past bij het DNA van Warten;*
 - *de toezegging is gedaan dat Wartensters of oud-Wartensters voorrang krijgen bij het kopen van de woningen en er zo ook weer goedkoper / kluswoningen beschikbaar komen;*
 - *we weten dat de betrokken Wartensters Warten hebben verlaten, omdat ze hier geen geschikte woning konden vinden.*

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie! Wij nemen de zienswijze voor kennis aan.

- b. *Dorpsbelang geeft aan de stedenbouwkundige ontsluiting toe te juichen. Zij vinden het positief dat het autoverkeer niet door de nieuwe wijk gaat, maar door het dorp heen en dat het langzaam-verkeer (fietsers en voetgangers) wel direct met dorp verbonden wordt via een brug.*

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie! Wij nemen de zienswijze voor kennis aan.

- c. *Dorpsbelang geeft aan geen behoefte te hebben aan extra sociale huurwoningen. De toevoeging van sociale huur kwam als een verrassing, maar is een gevolg van het door het Rijk opgelegde maatregel voor het invoegen van een percentage sociale huur in nieuw te ontwikkelen wijken. Desondanks geeft dorpsbelang niet blij te zijn met deze ontwikkeling, omdat in Warten al 28% sociale huur is en als dorp daarmee behoorlijk wordt bijgedragen aan de wenspercentage van het Rijk (1/3). Daarnaast geven zij aan blij te zijn met het experiment van Elken om voorrang te verlenen bij toewijzing van Wartensters. Dorpsbelang geeft aan dat Warten daarmee voldoet aan de sociale woningbouwbehoefte in het dorp.*

Reactie:

Na overleg met de woningcorporaties is gebleken dat het bouwen van sociale huurwoningen de komende jaren niet haalbaar is. Daarom worden de geplande sociale huurwoningen in het plan vervangen door betaalbare koopwoningen. Dit leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen' wordt verwijderd uit de verbeelding en de regels in het bestemmingsplan.

- d. *Dorpsbelang geeft aan dat het enige ommetje dat men loopt aan de noordkant van het dorp is. Dit ommetje gaat door het plangebied. Veel mensen lopen over de Meagere Weide, Oebele om Wei, een stukje over het terrein van Oebele om Wei 11 en langs de zwemsteiger weer terug naar Aldhiem. Dorpsbelang geeft aan dat het ommetje belangrijk wordt gevonden, zodat men in beweging blijft en door de weilanden kan lopen, zonder de auto te gebruiken.*

Reactie:

Het bestaande ommetje langs Oebele om Wei 11 en langs de zwemsteiger komt te vervallen. Privaatrechtelijk is het niet 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. Omdat de percelen aan de westzijde van Oer de Barten komen te liggen, vervalt het bestaande ommetje. Het is wel mogelijk om het nieuwe plangebied middels een voetbrug vanaf Oer de Barten te bereiken. Het betreft hier weliswaar een kleiner ommetje, maar ons inziens niet minder belangrijk. Het uitbreiden van het ommetje is lastig, omdat de omringende gronden niet in bezit zijn van de projectontwikkelaar of gemeente Leeuwarden.

- e. *Dorpsbelang geeft aan dat er behoefte is aan openbaar groen en een vervangende locatie van de zwemsteiger. De locatie waar de sociale huurwoningen gepland staan zou een plek kunnen zijn voor openbaar groen geeft Dorpsbelang aan. Daarnaast wenst Dorpsbelang een nieuwe locatie van een zwemsteiger, omdat de bestaande zwemsteiger komt te vervallen. Zij geven als optie om de twee losse 2-onder-1 kappers te verplaatsen naar het noorden, zodat de ruimte die gecreëerd wordt, gebruikt kan worden voor een zwemsteiger. Door de woningen naar het noorden worden verplaatst hebben deze woningen vrij uitzicht over het 'boerenland' tot het moment dat er verdere uitbreiding nodig is. Zij vragen de gemeenteraad dan ook te anticiperen op de toekomst.*

Reactie:

Wij zullen kijken naar mogelijkheden voor openbaar groen en een vervangende locatie van de zwemsteiger. Het laten vervallen van woningen ten behoeve van openbaar groen is gelet op het woonprogramma niet wenselijk. Het verplaatsen van de twee losse 2-onder-1 kappers in noordelijk richting is ook niet gewenst. Hiervoor geldt dezelfde redenering als gegeven onder 3c en 3d.

- f. *Dorpsbelang geeft samenvattend aan positief te zijn in het verlengde van Oer de Barten, maar zouden graag zien dat met de blik op de toekomst de noodzaak voor extra woningen wordt heroverwogen. Belangrijk hierbij is:*
- *voldoende inwoners in Warten om voorzieningen in stand te kunnen houden, zoals de openbare school, kinderopvang, de bakker en de vele verenigingen.*
 - *de vraag naar woningen blijft groot; welke richting gaan we in Warten uit en kunt u daar als raad alvast rekening mee houden?*
 - *aandacht voor de kwantiteit en kwaliteit van het openbare groen. Is nu erg beneden maat. Hier ligt met de uitbreiding een kans;*
 - *plek voor onze (jonge) jeugd met een trapveldje en een zwemplek.*

Dorpsbelang geeft daarnaast aan vertrouwen te hebben in het proces en blij te zijn met het project van Zwanenburg.

Reactie:

Bedankt voor uw positieve reactie. Door nieuwe woningen te bouwen, verwachten wij tegemoet te komen aan woningbehoefte in Warten. Door extra woningen te bouwen, zal dit een bijdrage leveren aan het in stad houden van voorzieningen. Wij zullen bij de inrichting van het plangebied kijken naar de mogelijkheden voor openbaar groen en een vervangende locatie van een zwemplek.

Zienswijze 13 - Wetterskip Fryslân

- a. *Wetterskip Fryslân geeft aan pas laat bij dit woningbouwplan te zijn betrokken. In het verleden zijn door de gemeente toezeggingen gedaan aan bewoners van Oer de Barten, dat bij aanvullende nieuwbouw ook voor hen wonen aan open vaarwater geregeld zou worden. Hierbij geeft het Wetterskip aan dat er toen geen afstemming heeft plaatsgevonden met het Wetterskip. Het nieuwbouwplan was volgens het Wetterskip al zeer ver uitgewerkt, voordat overleg is opgestart. Daarnaast geeft het Wetterskip aan dat de punten die zijn*

ingebracht minimaal of niet verwerkt zijn. Volgens het Wetterskip is er geen sprake van een robuuste waterinrichting.

Reactie:

Historisch gezien gaan de eerste plannen voor de locatie Oer de Barten/Castelein al vele jaren terug (rond de jaren '90). Dit speelde onder de voormalige gemeente Boarnsterhim. Omdat op deze locatie al jarenlang plannen zijn voor een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw, is in de koopcontracten voor enkele aanwonenden opgenomen dat zij bij ontwikkeling van dit gebied aan openbaar vaarwater komen te liggen. Dit is in de jaren '90 middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkelaar heeft in eerste instantie een principeverzoek ingediend voor een woningbouwplan op de locatie Oer de Barten. De gemeente Leeuwarden heeft aangrenzend op deze locatie ook een woningbouwplan ontwikkeld. De ontwikkelaar en de gemeente Leeuwarden zijn samen opgetrokken om tot één woningbouwplan te komen. Er is geprobeerd invulling te geven aan het historische verleden. Hierbij is rekening gehouden met de afspraken die in de koopakte van enkele aanwonenden zijn opgenomen.

Het Wetterskip geeft aan dat er in het verleden geen afstemming is geweest met het Wetterskip. Daarnaast geeft het Wetterskip aan dat zij laat bij de planvorming betrokken zijn. Wij vinden het vervelend dat er in het verleden geen afstemming is geweest en dat het Wetterskip aangeeft laat bij de planvorming betrokken te zijn geweest. Naar aanleiding van de zienswijze van het Wetterskip zijn er meerdere overleggen gepland om te komen tot een robuuste waterinrichting van het plan. Op basis hiervan zijn de adviezen van het Wetterskip overgenomen en zijn de plannen op enkele punten aangepast, in die zin dat er thans sprake is van waterrobuuste inrichting.

- b. *Voor dit plan is meerdere keren gesproken over de ligging van de regionale waterkering. Deze wordt door de opzet van het plan met boezemwater rondom aanzienlijk langer ten opzichte van de hoeveelheid boezemwater die gecreëerd wordt. Onze adviezen voor alternatieve opzet zijn niet verwerkt en daarmee voldoet dit plan niet aan de voorwaarden voor vrijstelling van de afkoopsom, zoals vastgelegd in onze [Beleidsregels afkoopsommen voor buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen waterkeringen](#). Om het functioneren van de waterkering te kunnen waarborgen moet deze in principe obstakelvrij zijn, en onderhouden kunnen worden; het voorliggende bestemmingsplan met daarbij behorende regels en toelichting biedt daarvoor onvoldoende garanties. Alternatieve oplossingen met een verstevigende damwand op hoogte, waardoor smallere stroken mogelijk zijn, zijn ook niet wenselijk vanuit duurzaamheidsoverwegingen en hoge onderhoudskosten in de toekomst.*

Reactie:

De regionale waterkering wordt inderdaad langer. Deze zal nog worden getoetst aan de beleidsregels afkoopsommen buitengewoon onderhoud betreffende aan te leggen waterkeringen. De uitkomst zal worden nageleefd. Voor de aanleg van de waterkering zal een watervergunning bij het Wetterskip worden aangevraagd. Om het functioneren van de waterkering te borgen is er een aanduiding 'waterkering' in het bestemmingsplan opgenomen. In samenspraak met het Wetterskip zijn de bijbehorende regels aangepast, waardoor deze voldoende garantie geven. De bijbehorende regels zien op de bescherming van het functioneren van de waterkering.

- c. *Waterkering west- en noordzijde plangebied:*
In het bestemmingsplan lijkt onvoldoende ruimte voor een onderhoudsstrook langs de vrij liggende waterkering. Zoals in het vooroverleg is aangegeven kan onderhoud vanaf de kruin de stabiliteit van de kering negatief beïnvloeden in natte situaties, door de slappe ondergrond en de relatief grote hoogte van de kering. Dit kan leiden tot onveilige situaties en is dus niet gewenst. Om deze reden is het nodig om voldoende ruimte te reserveren voor zowel de kering als voor een naastgelegen onderhoudsstrook; dit is niet het geval in het voorliggende plan.

Reactie:

Onderzocht is of er voldoende ruimte kan worden gecreëerd voor een onderhoudsstrook langs de vrij liggende waterkering. Uit onderzoek blijkt dat voldoende ruimte kan worden gereserveerd voor zowel de kering als de onderhoudsstrook.

d. *Waterkering oostzijde plangebied:*

Aan de oostzijde van het plangebied wordt de waterkering in het ontwerpbestemmingsplan aangelegd achter bestaande en nieuwe woningen, en het huidige voorstel is om deze na aanleg in particulier eigendom te brengen. Zoals meermaals aangegeven dient de initiatiefnemer te waarborgen dat de waterkering op de lange termijn blijft functioneren en goed is te onderhouden. De nieuwe waterkering en bijbehorende beschermingszone dienen hiertoe vrij toegankelijk te zijn voor onderhoudswerkzaamheden en er mogen geen obstakels op staan, zoals beplanting, erfafscheidingen en dergelijke. Het voorgestelde nieuwe tracé van de waterkering (kern- en beschermingszone) ligt deels in de bestemming Groen en deels in de bestemming Wonen. Binnen deze bestemmingen is het dan vanuit het bestemmingsplan nog steeds mogelijk dat bouwwerken of bomen ter plaatse van de regionale waterkering worden geplaatst of vergravingen plaats vinden. Het bestemmingsplan en bijbehorende regels bieden onvoldoende bescherming (bijvoorbeeld in de vorm van een beperkingenzone) om het functioneren en onderhoud van de waterkering te waarborgen. Dit betekent dat ons waterschap met de handhaving vanuit de legger dit zou moeten waarborgen. Dit is geen werkbare situatie.

Een nieuwe regionale waterkering in de tuinen levert onder andere de volgende beperkingen op:

- *Dat de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering in de tuinen ligt. Dit is een zone van circa 15 meter vanaf de waterlijn. Binnen deze zones is het niet toegestaan om hekken, schuttingen, gebouwen of andere bouwwerken te plaatsen, beplanting aan te brengen, graafwerkzaamheden te verrichten, oevers aan te passen, bestrating aan te brengen, etc.. Alleen met een watervergunning zijn bepaalde werkzaamheden onder voorwaarden mogelijk.*
- *De waterkering moet dag en nacht bereikbaar zijn voor Wetterskip Fryslân voor inspectie en buitengewoon onderhoud.*
- *Bij buitengewoon onderhoud door Wetterskip Fryslân moeten eventuele vergunde steigers of andere werken op kosten van de eigenaar verwijderd en teruggeplaatst worden.*
- *Eventuele beschoeiingen, welke geen functie hebben voor de waterkering, worden niet door Wetterskip Fryslân onderhouden.*

Verder kan de aanleg van een waterkering in de tuinen en toekomstige onderhoudswerkzaamheden aan de waterkering zorgen voor een slechtere ontwatering van de percelen.

Het is ons niet duidelijk of de eigenaren van de aangrenzende percelen voldoende op de hoogte zijn van de beperkingen die de beoogde waterkering en bijbehorende beschermingszone leggen op het gebruik van hun gronden. Voor de verdere vergunbaarheid van het voorliggende plan is het noodzakelijk dat de huidige eigenaren allen per perceel instemmen met deze randvoorwaarden. Ook voor het verhogen van het waterpeil is instemming van de belanghebbenden nodig. Zij moeten inzicht hebben in de mogelijke hydrologische gevolgen voor hun perceel.

Reactie:

De huidige kaveleigenaren en de toekomstige kaveleigenaren zijn geïnformeerd over de zaken die spelen bij de waterkering. Tevens worden ze geïnformeerd dat voor ingrepen binnen de betreffende zones een watervergunning benodigd is van het Wetterkip. Om het functioneren van de waterkering te borgen is er een aanduiding 'waterkering' in het bestemmingsplan opgenomen. De bijbehorende regels zien op de bescherming van het

functioneren van de waterkering. Conform de Leidraad van het Wetterskip worden hierover ook privaatrechtelijke afspraken vastgelegd.

e. *KRW en waterkwaliteit*

Aanvullend moet worden genoemd dat door het verleggen van de waterkering een KRW-inrichting wordt verwijderd. Tijdens het vooroverleg is besproken dat deze inrichting gecompenseerd moet worden. Uit het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting blijkt niet waar en hoe deze compensatie plaats zal vinden. Aanvullend is aangegeven dat het toepassen van stortsteen als oeverbescherming niet toegestaan is bij de waterkeringen tenzij noodzakelijk voor de stabiliteit van de oever, vanwege hoge onderhoudskosten en het risico op exoten die zich hierin kunnen vestigen. Ook voor de rest van het gebied raden we het gebruik van stortsteen af. In de toelichting staat nog benoemd dat stortsteen wordt toegepast.

Reactie:

De reactie heeft betrekking op de technische uitwerking en niet op de regels in het bestemmingsplan. De KRW-inrichting die wordt verwijderd, wordt in overleg met ecologen gecompenseerd aan de noordzijde van het nieuwe schiereiland.

Op advies van het Wetterskip wordt geen gebruik gemaakt van stortsteen. De stortsteen wordt vervangen door een beschermde mat met rietbegroeiing ter bescherming van het talud rond de waterlijn.

Zienswijze 14 - Provincie Fryslân

- a. *De provincie merkt op dat voor het onderdeel landschap en waterrobuust bouwen niet alle opmerkingen voldoende zijn onderbouwd. Dit ziet met name op een zorgvuldige inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De voorgestelde stedenbouwkundige inrichting doet (nog) geen recht aan de karakteristieken en aanhechting van het plan met het dorp en de aansluiting met het omliggende landschap. Daarnaast zit de watercomponent er niet goed in en is niet met zekerheid geïntegreerd in het ontwerp. Er ontbreekt een kaart voor de toekomstige ligging van de regionale kering en de voorgestelde aanleghoogte van de bebouwing is niet vastgelegd in het plan. Uit de stukken bij de plantoelichting blijkt ook dat het Wetterskip zorgen heeft geuit vanuit het waterbeheer bij de inrichting van de waterhuishouding en de lengte van de regionale kering die met de voorgestelde inrichting gepaard gaat. Daarom vragen wij u nogmaals om met ons in gesprek te gaan over bovenstaande punten en stellen wij voor om ook het Wetterskip hierbij uit te nodigen.*

Wij kunnen instemmen met het plan als bovengenoemde punten worden verwerkt in een gedragen inrichtings- en inpassingplan in goed overleg met de provincie en het Wetterskip.

Reactie:

Op 22 maart 2024 en op 23 april 2024 heeft overleg plaatsgevonden met de provincie en het Wetterskip. Hierin is voornamelijk gesproken over het watercomponent. En ook over de landschappelijke inpassing. De adviezen van het Wetterskip zijn verwerkt in het plan. De landschappelijke inrichting is ook voor de gemeente en ontwikkelaar van belang. De gronden bij de entree van de wijk zijn in eigendom van de gemeente. Planologisch is voorzien in een groenzone. De feitelijke landschappelijke inpassing wordt in overleg met de provincie verder uitgewerkt.

- b. *De provincie merkt op dat in het kader van de ligging van het plangebied in weidevogelkansgebied er een financiële compensatie dient plaats te vinden, waarbij u een bedrag dient te storten in het weidevogelfonds. De nota hiervoor zullen wij u binnenkort toesturen. Het bedrag dient overgemaakt te zijn op de aangegeven rekening zoals vermeld in de nota vóór de datum van vaststelling van het bestemmingsplan.*

Reactie:

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan en zullen gevolg geven aan het verzoek van de provincie.

Conclusie

De zienswijzen hebben op een aantal punten tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Dit is bij de beantwoording van de zienswijzen aangegeven. Voor het overige zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.