

Nota overleg en inspraak

Uitkomsten vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is op 13 oktober 2015 aan de volgende instanties toegestuurd met het verzoek om advies:

1. Provincie Fryslân
2. Wetterskip Fryslân
3. Vitens
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
5. Gasunie
6. KPN Telecom
7. Liander
8. Enexis
9. NS Stations

In het kader van risicobeheersing / externe veiligheid is de digitale veiligheidstoets doorlopen.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze nota opgenomen.

Uitkomsten vooroverleg

Provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen op juiste wijze verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wetterskip Fryslân geeft aan dat het nog niet mogelijk is om aan te geven of het bestemmingsplan wel of niet akkoord is, omdat de initiatiefnemer nog een compensatievoorstel in moet dienen. Om de plannen rondom compensatie af te stemmen, heeft op 4 november 2015 een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en Wetterskip Fryslân. De definitieve wijze van compenseren is beschreven in de waterparagraaf. Hierover is overeenstemming bereikt met het waterschap.

De Gasunie ziet geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

KPN Telecom laat door netwerkbeheerder VolkerWessels Telecom weten dat de bestemmingsplaninformatie voor hun bedrijfsuitoefening niet van belang is.

Voor het initiatief is een digitale veiligheidstoets doorlopen. De uitkomst hiervan is dat er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

Van Vitens, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Liander, Enexis en NS Stations is geen reactie ontvangen.

Uitkomsten inspraak

In het kader van de inspraak heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen van 21 oktober 2015 tot en met 1 december 2015. Daarnaast heeft op 16 november een informatieavond plaatsgevonden.

In het kader van de inspraak zijn 6 (schriftelijke) inspraakreacties ingediend. De reacties van de insprekers zijn in het volgende per punt samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

Ad 1. Indiener 1

Inspraakreactie a: Inspreker spreekt zorgen uit over plannen. Indiener geeft aan nabij het plangebied te wonen en dat hij het spijtig vindt dat de gemeente niets kenbaar heeft gemaakt over de bouwplannen, die snel worden doorgedrukt.

Reactie gemeente: De ontwikkelaar heeft een bestemmingsplan ingediend bij de gemeente. Het is de taak van de gemeente om de wettelijke procedure daarvoor te doorlopen. Het bestemmingsplan is nu in de eerste fase, namelijk voorontwerp. De gemeente heeft het voorontwerp ter inzage gelegd als service voor de burgers, dit maakt namelijk nog geen deel uit van de wettelijke (verplichte) procedure. Het bekendmaken van de terinzagelegging vindt plaats in de Stiensers en op de landelijke voorziening op internet (GVOP). Op die manier kan eenieder kennis nemen van de terinzage legging. Verderop in de procedure wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

De gemeente heeft de plannen dus wel kenbaar gemaakt, op bovengenoemde wijze.

De plannen worden niet snel doorgedrukt, maar worden verschillende keren ter inzage gelegd waarbij tevens een informatieavond is georganiseerd. We staan nu aan het begin van de procedure.

Inspraakreactie b: Inspreker vraagt zich af hoe het zit met de afwatering van zijn tuin, die 50 cm lager ligt dan het plangebied. Nu ligt er een slootje, bij realisatie van de bouwplannen zou die sloot verdwijnen.

Reactie gemeente:

Het klopt dat de sloot verdwijnt. Het plangebied zal geëgaliseerd en deels opgehoogd worden. Indien er hoogteverschil ontstaat tussen het plangebied en de bestaande percelen, zal er door Proplan bij de ontwikkeling van het gebied drainage worden aangelegd.

Inspraakreactie c: Inspreker maakt zich zorgen over zijn woning, of er schade ontstaat als er geheid wordt.

Reactie gemeente: Bij het bouwen mag de vergunninghouder geen schade veroorzaken aan omliggende panden of terreinen. Mocht er toch schade ontstaan, aantoonbaar voortvloeiend uit de bouwactiviteiten, dan is de vergunninghouder daar aansprakelijk voor.

Inspraakreactie d: Inspreker vreest voor vermindering van privacy, dat er mensen in zijn tuin kunnen kijken, gezien de beoogde inrichting van het plangebied, onder andere met een wandelpad naast zijn tuin.

Reactie gemeente: Er moet worden opgemerkt dat er in Nederland geen recht op uitzicht bestaat, of het recht dat er geen ontwikkelingen in de achtertuin plaatsvinden of het recht op onveranderde privacy. In een dichtbevolkt land als het onze mag verwacht worden dat er doorlopend

ontwikkelingen plaats zullen vinden, met name op open plekken in steden en dorpen. Dit betreft een dergelijke locatie, waarvoor bovendien in het bestemmingsplan Stiens (2012) al een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die woningbouw op deze locatie mogelijk maakt.

De kans bestaat inderdaad dat de situatie rond uitzicht en privacy van de inspreker verandert.

Inspraakreactie e: Inspreker vraagt zich af of hij voor elke verbouwing aan de achterzijde van zijn woning een vergunning nodig heeft, nu de gronden achter zijn huis ontwikkeld gaan worden.

Reactie gemeente: Er kan niet gezegd worden of er wel of geen vergunning nodig is, zonder dat bekend is wat de aard van de verbouwing is. Aan de achterzijde van de woning zijn en blijven veel ingrepen vergunningsvrij. Indien inspreker een concreet plan heeft voor een verbouwing, kan inspreker dit plan voorleggen aan de WABO-coördinator van de gemeente die uitsluitsel kan geven of een plan vergunningsvrij is of niet.

Inspraakreactie f: Inspreker vreest dupe te worden van nalatigheid van de gemeente, omdat hij vreest dat door tijdsdruk geen uitsluitsel komt over zijn vragen en angsten.

Reactie gemeente: Middels deze reactienota is geprobeerd antwoord te geven op de vragen en zorgen van de inspreker. Daarnaast is de inspreker in de gelegenheid gesteld vragen te stellen aan de ontwikkelaar van de plannen tijdens de informatieavond. Deze is juist belegd om omwonenden te informeren en mogelijke angsten weg te nemen.

Conclusie inspreker 1: deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 2. Inspreker 2

Inspraakreactie a: Indiener van de inspraakreactie gaat in op het onderwerp 'zorggerelateerd' en 'levensloopbestendig'. De woningen zoals gepresenteerd hebben op de verdiepingen te veel ruimte ne zouden beneden juist douche en slaapkamer nodig hebben.

Reactie gemeente: De informatieavond betrof de presentatie van het voorontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt het kader waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. De woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden en mogen een maximale hoogte hebben van 9 meter, dezelfde hoogte die geldt voor andere woningen in Stiens. Hoe de ruimte die het bestemmingsplan biedt, ingevuld gaat worden, zal pas blijken zodra er een bouwaanvraag ingediend wordt. Er zijn plaatjes gepresenteerd, maar dit hoeft nog niet het uiteindelijke ontwerp te zijn.

Het terrein achter de spoorloods is in de Woonvisie al aangegeven als een gebied waar wonen in combinatie met zorg zeer geschikt zou zijn, gezien de relatief korte afstand tot het centrum en de voorzieningen. Ook in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is dit aangegeven. Op basis daarvan heeft de Provincie een positieve overlegreactie gegeven. Om deze invulling te borgen heeft de gemeente met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt benoemd dat de ontwikkelaar "*levensloopbestendige/levensloopgeschikte zorggerelateerde woningen*" zal bouwen. Hiertoe zijn de volgende begripsbepalingen in de overeenkomst opgenomen: *Levensloopbestendige of levensloopgeschikte woning:*

een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

Zorg gerelateerde woning:

Woning geschikt voor bewoners die een zorgvraag hebben én met (fysieke) ruimte voor het bieden van zorg

Daarnaast is in het bestemmingsplan (artikel 5.3 “specifieke gebruiksregels” onder g) opgenomen dat de woningen zorggerelateerd gebruikt moeten worden. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan de volgende begrippen opgenomen:

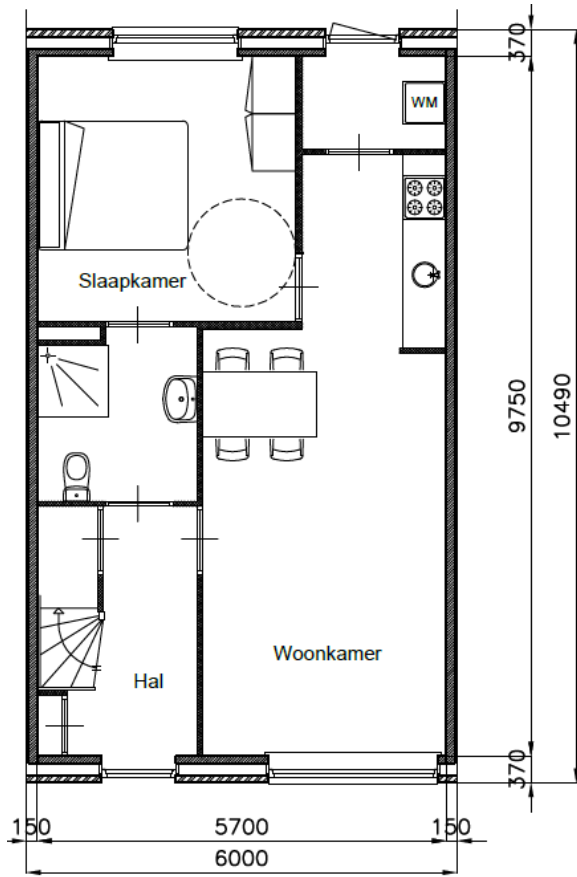
Zorggerelateerde woning (artikel 1.36): Levensloopbestendige woning die geschikt is voor bewoners die een zorgvraag hebben én met (fysieke) ruimte voor het bieden van zorg.

Levensloopbestendige woning (artikel 1.26): een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

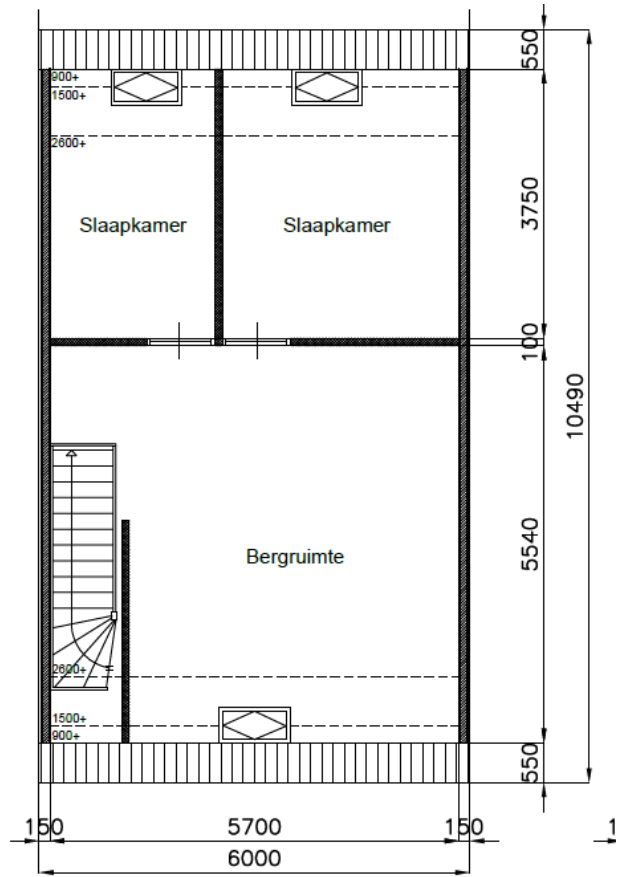
Door zowel in de overeenkomst als in het bestemmingsplan op te nemen om welk type woningen het moet gaan en hoe de woningen gebruikt moeten worden, is naar de mening van de gemeente voldoende gewaarborgd om welk type woningen het moet gaan. Het is aan de ontwikkelaar om daar een invulling aan te geven in het ontwerp van de woningen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de ontwikkelaar een bouwaanvraag indienen. Pas dan wordt duidelijk hoe het uiteindelijke ontwerp van de woningen is. Deze bouwaanvraag zal o.a. worden getoetst aan het bestemmingsplan. Als de aangevraagde woningen niet voldoen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan, kan de vergunning niet worden verleend.

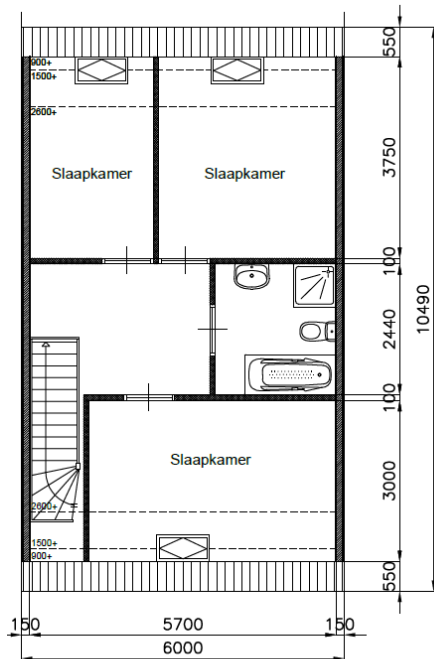
Proplan heeft de volgende schetsontwerpen (voorlopig ontwerp) van de woningen, waarbij tegemoet gekomen wordt aan de wens van zowel slaapkamer als natte cel op de begane grond.



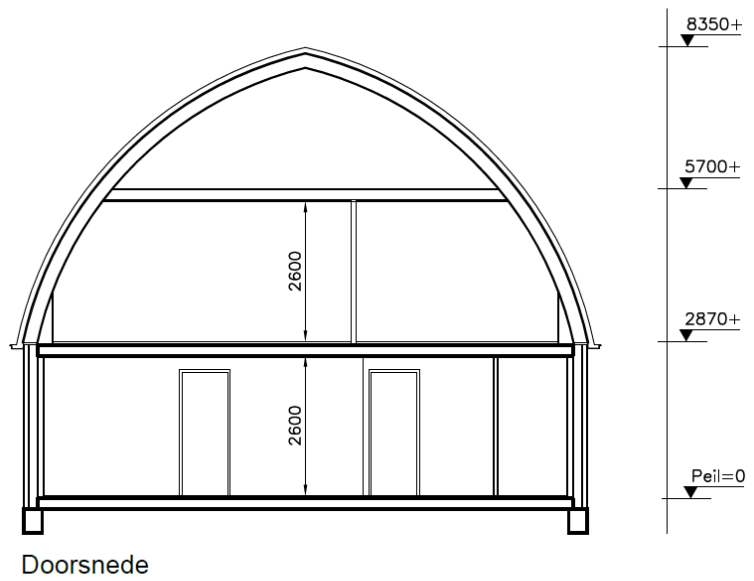
Beganeground



1e Verdieping



1e Verdieping (optie)



Doorsnede

Inspraakreactie b: Indiener van de inspraakreactie gaat in op het feit dat er nog geen kopers voor de woningen zijn, en vraagt zich af of de gemeente en Proplan gaan bouwen zonder kopers.

Reactie gemeente: Het plan betreft een plan dat is ontwikkeld door Proplan, Proplan is ook de eigenaar van de gronden. Voor de duidelijkheid: de gemeente is niet inhoudelijk betrokken bij deze ontwikkeling, de gemeente voert de wettelijke procedure uit die bij een bestemmingsplan hoort.

Het bestemmingsplan is nu in de voorontwerp fase. Het bestemmingsplan vormt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling. Aangezien het bestemmingsplan de gehele procedure nog moet doorlopen, kan het zo zijn dat het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan er anders uitziet dan het voorontwerp dat nu ter visie lag. Het is begrijpelijk dat een ontwikkelaar eerst af wil wachten óf en hoe het bestemmingsplan vastgesteld wordt, voordat hij de gronden/woningen daadwerkelijk kan verkopen of verhuren. Het is heel gebruikelijk dat in dit stadium nog geen kopers of huurders bekend zijn. Bovendien is dat een risico voor de ontwikkelaar, die natuurlijk zelf ook graag zijn gronden/woningen in de markt kwijt wil.

Inspraakreactie c: Inspreker geeft aan dat het uitzicht vanuit de woning wordt verstoord door de realisatie van de nieuwe woningen. Inspreker zou dan tegen de achterkant daarvan aankijken. Inspreker verzoekt het inrichtingsplan te verduidelijken, zodat bekend wordt wat het uitzicht wordt.

Reactie gemeente: Er moet worden opgemerkt dat er in Nederland geen recht op uitzicht bestaat, of het recht dat er geen ontwikkelingen in de achtertuin plaatsvinden of het recht op onveranderde privacy. In een dichtbevolkt land als het onze mag verwacht worden dat er doorlopend ontwikkelingen plaats zullen vinden, met name op open plekken in steden en dorpen. Dit betreft een dergelijke locatie, waarvoor bovendien in het bestemmingsplan Stiens (2012) al een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die woningbouw op deze locatie mogelijk maakt.

De kans bestaat inderdaad dat de situatie rond het woongenot/plezier van de inspreker verandert door de bouw van de woningen. ProPlan onderzoekt of het mogelijk is een lange haag langs de achterzijde van de woningen te plaatsen. Dit zou voor een vriendelijker uitstraling zorgen en een prettiger uitzicht.

Inspraakreactie d: Inspreker geeft nog 3 punten aan die hem/haar van het hart moeten.

Reactie gemeente: Deze punten worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie inspreker 2: deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 3. Inspreker 3

Inspraakreactie a: Indiener geeft aan te vrezen voor verlies van uitzicht en privacy.

Reactie gemeente: zie inspreker 1 onder d.

Inspraakreactie b: Indiener geeft aan dat er al lange tijd gronden van de NS zijn gepacht, dat er een fraaie tuin is aangelegd en dat er een berging op deze gronden is opgericht.

Reactie gemeente: Proplan treedt in overleg met huidige huurders/pachters/gebruikers over deze gronden. Overigens kan een huur- of pachtovereenkomst worden opgezegd door de verhuurder of verpachter.

Inspraakreactie c: Indiener vreest voor geluidsoverlast door de nieuwe bewoners van de wijk, voor verkeer dat de woonwijk in en uitrijdt.

Reactie gemeente: In een dichtbevolkt land als het onze mag verwacht worden dat er doorlopend ontwikkelingen plaats zullen vinden, met name op open plekken in steden en dorpen. Dit betreft een dergelijke locatie, waarvoor bovendien in het bestemmingsplan Stiens (2012) al een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die woningbouw op deze locatie mogelijk maakt. De kans bestaat inderdaad dat de situatie rond het geluid enigszins verandert door de bouw van de woningen, echter, het betreft normale woongeluiden inherent aan een woonwijk als die waar de inspreker in woont. Normale woongeluiden vallen niet onder de noemer geluidsoverlast.

Inspraakreactie d: Indiener heeft in de huidige situatie last van wateroverlast na hevige regenval en vreest dat dit erger wordt na de bouw van de nieuwe woningen.

Reactie gemeente: Het feit dat indiener nu last heeft van wateroverlast, heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan, en valt buiten de inspraakmogelijkheden van deze procedure. Op onderstaande hoogtekaart van Wetterskip Fryslân is aan de kleuren te zien waar het gebied lager is (blauw), in dat gebied kan er sprake zijn van wateroverlast bij zware regenval.

Het plangebied zal geëgaliseerd en deels opgehoogd worden. Indien er hoogteverschil ontstaat tussen het plangebied en de bestaande bebouwing, zal er door Proplan drainage worden aangelegd.



Hoogtekaart van Wetterskip Fryslân

Inspraakreactie e: Indiener vreest voor waardedaling van de woning en geeft aan een planschadeclaim in te zullen dienen.

Reactie gemeente: Het staat eenieder vrij een planschadeclaim in te dienen. Bij de beoordeling daarvan worden de oude en nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken. Er wordt bekeken of de verandering van de bestemming van Bedrijventerrein naar Woongebied een waardedaling van de woning tot gevolg kan hebben.

Inspraakreactie f: Indiener geeft aan de situatie rond de richtafstanden niet duidelijk is. Dat er geen woningbouw mogelijk is als er in de loods geen bedrijfsfuncties komen.

Reactie gemeente: De VNG hanteert richtafstanden die aangehouden kunnen worden tot woningen. In een gebied waar diverse functies (naast het wonen) voorkomen, wordt gesproken over een gemengd gebied. In dergelijke gevallen kan worden gerekend met een kortere richtafstand. In dit geval gaat het niet alleen om de functies in de loods, maar bijvoorbeeld ook over de sportvelden aan de noordoost zijde van het plangebied en de bedrijfsbestemming aan de zuidwestkant in het plangebied.

Inspraakreactie g: Indiener geeft aan dat de nieuwe bewoners mogelijk overlast zullen ondervinden van licht en geluid vanaf de sportvelden.

Reactie gemeente: Voor indiener gaat het om het belang dat hij gevrijwaard blijft van woningbouw op de betreffende gronden. Hij geeft echter aan dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van licht en geluid van de sportvelden op de voorziene zorgwoningen, dit heeft geen betrekking op zijn eigen belang. Overigens gelden er richtafstanden tussen sportvelden en woningbouw van 40 meter. Zoals hierboven aangegeven kan van deze afstand worden afgeweken tot 30 meter, gezien de ligging van het terrein in een gemengd gebied . Aan deze afstanden wordt voldaan.

Inspraakreactie h: Indiener vreest dat er te weinig parkeerplaatsen zijn, mede door het realiseren van een toegangsweg over een bestaande parkeerplaats.

Reactie gemeente: Er is geen sprake meer van een toegangsweg tot de twee-onder-één-kap omdat deze woningen vervallen.

Inspraakreactie i: Indiener geeft aan dat het schaarse groen in de wijk verdwijnt door de bouw van deze woningen en geeft aan dat gemeente Leeuwarden zich inzet voor groen in de wijk.

Reactie gemeente: Het klopt dat de gronden nu worden gebruikt als groen, echter, er ligt een bedrijventerreinbestemming op en kan dus nog steeds voor die doeleinden worden gebruikt. Daarnaast wordt de wijk ruim opgezet en blijft er meer groen in het plangebied De Wisseling, dan dat er nu in de wijk van de inspreker aanwezig is. Overigens heeft de gemeente Leeuwarden het in de stukken over openbaar groen, en wordt er niet bedoeld op particuliere tuinen.

Inspraakreactie j: Indiener geeft aan dat de procedure die nu gevolgd wordt niet transparant en open is. Er zou op 25 november 2014 al een besluit genomen zijn om deze ontwikkeling toe te staan. Indiener geeft aan dat hij graag in een vroeg stadium bij de plannen betrokken had willen worden. Daarnaast geeft inspreker aan dat collegeleden en raadsleden niet op de hoogte waren van de exacte ligging van het plangebied en de situering van de toekomstige woningen.

Reactie gemeente: Het besluit van 25 november 2014 betreft een vertrouwelijk principebesluit. Proplan heeft de gemeente verzocht een principeverzoek te beoordelen. Uit een principeverzoek blijkt of de gemeente wel of niet een positieve grondhouding ten aanzien van een plan kan aannemen, en welke voorwaarde de gemeente daaraan verbindt. In dit geval heeft de gemeente een positieve grondhouding aangenomen en heeft de gemeente een tiental voorwaarden aan de plannen gesteld.

Aangezien de plannen niet vanuit de gemeente ontwikkeld worden, is het niet aan de gemeente om de burger over het principeverzoek te informeren. Bovendien kan de initiatiefnemer na een dergelijk principebesluit afhaken, omdat de initiatiefnemer bijvoorbeeld niet aan de gestelde voorwaarden

kan voldoen. Kortom, in het stadium dat er sprake is van een principebesluit, is er nog geen sprake van planvorming, maar uitsluitend van het marginaal toetsen van bepaalde ideeën, waarvan het allerminst zeker is dat die ideeën uitgewerkt zullen worden.

Inspreker wil in een vroeg stadium betrokken worden bij de plannen, dat is op dit moment het geval doordat we nu bij de eerste stap in de procedure zijn.

College- en raadsleden kunnen het bestemmingsplan raadplegen, waaruit het exacte plangebied en de bebouwingsstroken blijken.

Inspraakreactie k: Indiener geeft dat de indruk ontstaat dat Proplan en NS als belanghebbende werden gezien, en de burgers minder.

Reactie gemeente: NS was tot voor kort eigenaar van de grond, Proplan wil de gronden ontwikkelen. Het klopt dat dat dan de partijen zijn die met elkaar contact onderhouden. Proplan is de initiatiefnemer die namens de koper van de gronden de locatie ontwikkelt.

De gemeente staat daar geheel los van en voert alleen de wettelijke procedure uit, waarbij de burger wordt geïnformeerd door de ter inzagelegging van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie l: Indiener stelt een 8 tal vragen, die hieronder worden beantwoord.

Reactie gemeente:

1. Waaruit valt op te maken dat het plan is opgezet met respect naar de omgeving, wordt het plannen van een 2-onder-1 kap in iemands achtertuin ook als zodanig beschouwd?

De vorm van de bouwstroken voegen zich naar de vorm van het gebied en de lijnen van de bestaande bebouwing. De bouwbaarheid van de twee-onder-één-kap vervalst.

2. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met diensten van Rijk en Provincie. Wat zijn de resultaten?

Zie het kopje "uitkomsten vooroverleg".

3. Wie zijn de kopers, welke afspraken zijn gemaakt?

Er is nu nog niet bekend wie de kopers zijn. Het bestemmingsplan is het kader dat een ontwikkeling mogelijk maakt. Het bestemmingsplan zegt niets over de eigendomssituatie. De bestemmingsplanprocedure is een lange procedure. Door de diverse inspraakmogelijkheden kan het uiteindelijke vastgestelde bestemmingsplan er anders uitzien dan bijvoorbeeld het voorontwerp. Daardoor is het lastig om in dit stadium al de woningen te verkopen.

4. Is het een bewuste keus om de Tamme Zijlstrajritte niet te noemen?

Nee, dat is geen bewuste keus. Het gebied aan de zuid- en noordoostgrens wordt beschreven, het gehele gebied wordt bedoeld.

5. Waaruit blijkt het respect naar de directe omgeving?

De bebouwingslijn van de bestaande bebouwing wordt gevolgd. De diepte van de nieuwe achtertuinen komen globaal overeen met de oorspronkelijke achtertuinen van de bestaande bebouwing. De dichtheid in de nieuwe wijk ligt echter beduidend lager dan in de aangrenzende wijk, waardoor de nieuwe wijk een groener karakter krijgt.

6. Is het een bewuste keus het binnengebied ter plaatse van T. Zijlstrastrjitte 2 en 2a iel te houden?

De keuze hiervoor is aangepast naar aanleiding van de gestelde vragen. De woningen zullen vervallen.

7. Betekent dit dat de aftakking nog op een andere plek kan, en hoe wordt de ontsluiting van de beoogde twee-onder-één-kap gerealiseerd?

Het mogelijk te realiseren voet- fietspad staat los van dit bestemmingsplan. Gezien de beoogde ligging van de weg in het plangebied, zou deze aan kunnen sluiten op het voet-fietspad.

De vraag met betrekking tot de twee-onder-één-kap is niet meer aan de orde omdat deze woningen vervallen.

8. Er is altijd maar één stationsgebouw geweest. Vanuit historisch oogpunt is het niet noodzakelijk dat er nog een stations achtig gebouw komt.

De vraag met betrekking tot de twee-onder-één-kap is niet meer aan de orde omdat deze woningen vervallen.

Inspraakreactie m: Indiener verzoekt het bestemmingsplan ingrijpend te wijzigen, in ieder geval op zodanige wijze dat er op de grond achter de A. Heslingastrjitte 6 geen woningbouw komt, en er een groenbestemming op wordt gelegd.

Reactie gemeente: Proplan heeft overleg gepleegd met de bewoners van de T. Zijlstrastrjitte 2 en 2a. De bouwmogelijkheid van de twee-onder-één-kap vervalst.

Conclusie inspreker 3: deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de twee- onder-één-kap vervalst. (verbeelding en regels)

Ad 4. Inspreker 4

Inspraakreactie: Deze inspraakreactie is gelijk aan die van inspreker 3. Op enkele punten is de inspraakreactie toegespitst op de eigen situatie, maar de strekking is gelijk.

Reactie gemeente: Zie de beantwoording onder inspreker 3.

Conclusie inspreker 4: deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de twee- onder-één-kap vervalst. (verbeelding en regels)

Ad 5. Inspreker 5

Inspraakreactie a: Deze inspraakreactie is gelijk aan die van inspreker 3. Op enkele punten is de inspraakreactie toegespitst op de eigen situatie, maar de strekking is gelijk.

Reactie gemeente: Zie de beantwoording onder inspreker 3.

Inspraakreactie b: Aanvullend op bovenstaande geeft indiener aan zijn eigen terrein naast de garage niet meer te kunnen bereiken, indien deze plannen doorgang vinden.

Reactie gemeente: Op onderstaand figuur is het gearceerde deel het perceel behorende bij betreffende woning. Vanaf de openbare weg blijft dit perceel gewoon bereikbaar. De bouwmogelijkheid van de twee-onder-één-kap vervalst, waardoor er geen sprake meer is van de aanleg van een pad langs het perceel. Overigens hebben de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed op de bereikbaarheid van dit betreffende perceel of garage. Uit de foto van de situatie ter plaatse blijkt dat de toegang tot het perceel plaatsvindt ter hoogte van de garage. Deze situatie verandert niet.



Conclusie inspreker 5: deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de twee- onder-één-kap vervalt. (verbeelding en regels)

Ad 6. Inspreker 6

Inspraakreactie: Deze inspraakreactie is m.b.t. de punten uitzicht/privacy, geluidsoverlast, wateroverlast en waardedaling van de eigen woning gelijk aan die van inspreker 3. De overige punten van inspreker 3 heeft inspreker 6 niet benoemd.

Reactie gemeente: Zie de beantwoording van de betreffende onderwerpen onder inspreker 3.

Conclusie inspreker 6: deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vragen en opmerkingen informatieavond 16 november 2015

Vraag 1 Wat gebeurt er met de uiterste punt grond (globaal tussen A. Heslingastrjitte en F. Tolsmastrjitte) waar nu een keet/loods op staat?

Antwoord Proplan heeft deze grond van de NS aangekocht. Proplan is inmiddels in overleg met de gebruiker / huurder.

Vraag 2 Is er bekend bij Proplan dat de sportvelden mogelijk voor hinder kunnen zorgen voor de woningen die langs het voormalige spoortracé worden gebouwd? Van september tot en met mei wordt er door de week 's avonds getraind op de sportvelden en in de weekenden worden de velden gebruikt voor wedstrijden. De lichtmasten stralen het licht ver uit en de sporters zorgen voor geluid(soverlast).

Antwoord Het is bekend dat de gronden aan de andere zijde van het spoor worden gebruikt door sporters. De afstand van de te realiseren woningen tot de sport velden bedraagt circa 40 meter. Er gelden richtafstanden tussen sportvelden en woningbouw van 50 meter. In een gebied waar diverse functies (naast het wonen) voorkomen, wordt gesproken over een gemengd gebied. In dergelijke gevallen kan worden gerekend met een kortere richtafstand van 30 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan.

Vraag 3 is het mogelijk op de grens tussen het nieuwe plan en de bestaande woningen aan de Aldlânsdyk / Zijlstrajritte/Heslingastrjitte een haag aan te planten als afscheiding?

Antwoord Proplan onderzoekt de mogelijkheden hiervoor samen met het bureau dat helpt bij het ontwerp van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan staat een groene afscheiding toe.

Vraag 4 Worden alle woningen zorg gerelateerd, of een percentage?

Antwoord In principe alle woningen, zie hiervoor het antwoord onder Inspreker 2, eerste punt.

Vraag 5 Wat bedragen de afstanden tot de bestaande woningen, met name de twee-onder-één kap aan de zuidoostzijde zou dicht op de bestaande woningen staan.

Antwoord De bouwmogelijkheid van de twee-onder-één-kap vervalt.

Vraag 6 Hoe wordt het rechter blokje woningen ontsloten?

Antwoord De bouwmogelijkheid van de twee-onder-één-kap vervalt.

Vraag 7 De woningen heten levensloopbestendig te zijn. Is in dit geval de douche ook beneden? Zijn de woningen geheel levensloopbestendig na voltooiing? Anders kosten latere aanpassingen de gemeente geld (WMO).

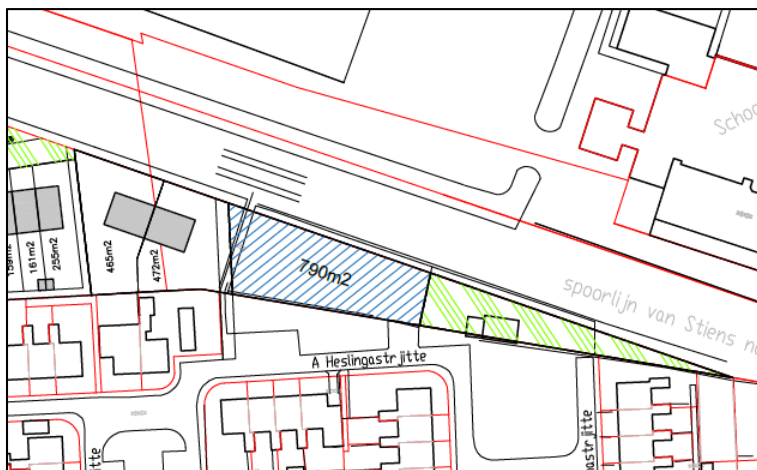
Antwoord Uitgangspunt is dat de woningen meteen levensloopbestendig worden gebouwd en dat er later geen aanpassingen worden gedaan die drukken op het WMO budget.

Vraag 8 Hoe worden de woningen gefundeerd, moet er ook geheid worden?

Antwoord Er is nog niet onderzocht hoe de woningen gefundeerd moeten worden. Daarvoor is het nu nog te vroeg. Mocht heien noodzakelijk zijn, dan zal de kwaliteit van de omliggende woningen onderzocht worden door een gespecialiseerd bureau.

Vraag 9 Wat wordt er gedaan met de één na laatste punt (zie blauwe arcering op onderstaande schets 790 m²)?

Antwoord Proplan is in overleg met de huurder / gebruiker. Wellicht is er iemand die dit stukje wil kopen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat op dit stukje woningen worden gebouwd, er is in het bestemmingsplan geen bouwvlak op gelegd.



Vraag Wat gebeurt er met de volkstuingebruikers / huurders?

Antwoord De volkstuinten kunnen tot 1 juni 2016 gebruikt worden. Tijdens de informatieavond blijkt dat Proplan van de NS niet alle huurcontracten heeft ontvangen. Proplan is inmiddels in contact met het aanspreekpunt van de volkstuingebruikers.

BIJLAGE

Ingekomen overlegreacties

Ingek. Leeuwarderadeel	Nr. 150950	Reg.
Dat. 13 NOV 2015	Ontvangeethoofd	Ja <input type="radio"/> Nee <input checked="" type="radio"/>
Gluster Vrom	F3 A / F3 C/W	Grif. Taa
Afh. door		
Kopie		
Naam A. den Heijer	Afgedaan paraaf	

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarderadeel
Postbus 24
9050 AA STIENS

Leeuwarden, 12 november 2015

Verzonden, **12 NOV. 2015**

Ons kenmerk : 01259272
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.frl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Stiens-De Wisseling

Geacht college,

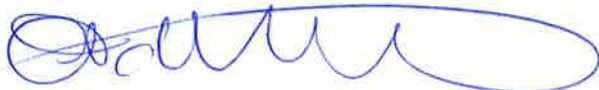
Op 13 oktober 2015 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft voor het overige geen aanleiding tot opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mw. drs. C.T. de Vries
Wvd. Hoofd Team Ruimte
Afdeling Stêd en Plattelân

Waterschap overlegreactie

Van: Jelly van der Kloet <jvanderkloet@weterskipfryslan.nl>
Verzonden: woensdag 14 oktober 2015 8:07
Aan: Herder, Anne den
CC: Jeannet Bijleveld
Onderwerp: Reactie n.a.v. voorontwerp bestemmingsplan Stiens - De Wisseling

Geachte mevrouw Den Herder,

Op 13 oktober ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Stiens - De Wisseling. Voor dit plan is een wateradvies aangevraagd, hier wordt ook naar verwezen in de waterparagraaf. Wij hebben het wateradvies voor dit plan nog niet af kunnen ronden, omdat wij nog wachten op een compensatie-voorstel van de aanvrager. Zie ook onderstaande tekst in het voorontwerp: Dit vraagt om een compensatie van 550 m2 in de vorm van nieuwe waterberging. Het inrichtingsplan voorziet in een waterpartij met een oppervlakte van ruim 600 m2. Het plan is om deze aan te sluiten op de Spoorsloot, waarmee de bergingscapaciteit van het gebied wordt vergroot. De Spoorsloot ligt in een ander peilgebied dan het plangebied. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met Weterskip Fryslân. Voor de ontwerpfase van dit bestemmingsplan moet definitief uitsluitel zijn over de afvoer van hemelwater en compensatie van verharding.

Zolang er niet duidelijk is hoe de benodigde extra waterberging wordt gerealiseerd kunnen wij niet aangeven of het plan wat ons betreft wel of niet akkoord is. Wij gaan er vanuit dat de aanvrager van de watertoets contact met ons opneemt om een voorstel voor de compensatie aan ons voor te leggen. Meer informatie over de mogelijkheden hiervoor staat ook in de Leidraad Watertoets die op onze internetpagina te vinden is.

Mei freonlike groetnis, met vriendelijke groet,

Jelly van der Kloet
Medewerker Cluster Plannen
Werkdagen: ma | di | wo | do

Weterskip Fryslân
Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
T 058 - 292 2612 | F 058 - 292 2223 | E jvanderkloet@weterskipfryslan.nl |
www.weterskipfryslan.nl

Gasunie

Van: Janssen G.W. <G.W.Janssen@gasunie.nl>
Verzonden: maandag 19 oktober 2015 12:42
Aan: Herder, Anne den
Onderwerp: RE: overleg ex art 3.1.1. Bro

Geachte mevrouw Den Herder,

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan "Stiens - De Wisseling". Wij hebben het plan getoetst en het plan blijkt buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbijzijnde leiding te liggen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen. Wij wensen u succes met de verdere planvorming/uitvoering.

Met vriendelijke groet,

G.W. (Gerben) Janssen
Medewerker Juridische Zaken

E: G.W.Janssen@gasunie.nl
T: +31 (0)6 2484 9196
M: +31 6 2484 9196

Telecom overlegreactie

Van: Seelen, P.H. <p.seelen@vwtelecom.com>
Verzonden: maandag 19 oktober 2015 7:48
Aan: Herder, Anne den
Onderwerp: RE: overleg ex art 3.1.1. Bro

Urgentie: Hoog

Beste Anne,

Deze informatie is voor onze data nog niet van belang. Toch bedankt.

Met vriendelijke groeten,
With friendly regards,

Pieter Seelen
Adresbeheerder

VolkerWessels Telecom | Infratechniek

088-1860922

p.seelen@vwtelecom.com
www.volkerwesselstelecom.com
Postbus 429
5400 AK UDEN

Energielaan 3
5405 AD UDEN

Ontwikkeling plan Advies 1

Project: Stiens De Wisseling

Datum: 19-10-2015

Naam bedrijf/instelling: Gemeente Leeuwarderadeel

Telefoon: 0582576662

Adres: Ljipstrjitte 1

Postcode: 9051AR

Plaatsnaam: STIENS

Samenvatting

In de onderstaande tabel zijn de gegeven antwoorden en de daarbij behorende gevolgen kort samengevat.

	Vraag	Antwoord
Risicovolle inrichtingen	Liggen er binnen het plangebied risicovolle inrichtingen, of liggen er buiten het plangebied risicovolle inrichtingen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich objecten (waar mensen verblijven of kunnen verblijven) binnen het invloedsgebied van de inrichting? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour van de inrichting of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Maakt het plan nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR 10-6 contour?	N.v.t.
Buisleidingen	Liggen er binnen het plangebied buisleidingen, of liggen er buiten het plangebied buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de buisleiding(en) objecten waar mensen kunnen verblijven? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich binnen de PR 10-6 contour van de buisleiding kwetsbare objecten of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Worden er binnen de PR 10-6 contour nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt?	N.v.t.
Vervoer van gevaarlijke stoffen	Liggen er binnen het plangebied transportroutes, of liggen er buiten het plangebied transportroutes die mogelijk van invloed zijn op het plangebied? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de transportroute(s) objecten waar mensen kunnen verblijven? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevindt de ontwikkeling zich binnen 200 meter van de transportroute(s)?	N.v.t.
	Bevindt de ontwikkeling zich binnen het plaskrandaandachtsgebied?	N.v.t.

Inhoud

Uit de toets blijkt dat er in of buiten het plangebied geen risicovolle inrichting of buisleiding gelegen zijn die van invloed zijn op dit ruimtelijk plan. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing op dit ruimtelijk plan. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Het bevoegd gezag is in dit geval niet verplicht Brandweer Fryslân om advies te vragen in het kader van externe veiligheid. Desondanks zou Brandweer Fryslân het plan willen beoordelen in het kader van de basis brandweezorg.

Acties

- In het ruimtelijke plan kan onderstaande externe veiligheidsparagraaf worden opgenomen. Tevens kan dit advies worden toegevoegd aan de bijlage van het plan.
- Het is aan te bevelen om Brandweer Fryslân te betrekken bij dit ruimtelijk plan in het kader van de basis brandweezorg.

Externe veiligheidsparagraaf

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten en is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het ruimtelijk plan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale veiligheidstoets opgenomen.

Brandweer Fryslân



Tel: 088 229 8900



Mail: risicobeheersing@brandweefryslan.nl

Adviesaanvragen per bovenstaand emailadres, via omgevingsloket online of schriftelijk op onderstaand adres.

Brandweer Fryslân
Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN

Contactpersonen Brandweer Fryslân voor vragen of (voor)overleg:

Samira Veerbeek
s.veerbeek@brandweefryslan.nl

Rutger de Groot
r.degroot@brandweefryslan.nl

Albert Hofman
a.hofman@brandweefryslan.nl