

# Reactienota overleg en inspraak

## Bestemmingsplan Stiens Oost



## **Vooroverleg**

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties, waterschap en provincie conform artikel 3.1.1. Bro.

Het plan is op 12 februari 2016 aan de volgende instanties toegestuurd met het verzoek om advies:

1. Provincie Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Vitens;
4. Gasunie;
5. Liander;
6. Enexis;
7. Kpn Telecom.

## **Uitkomsten vooroverleg**

De Gasunie heeft laten weten dat zij geen aanleiding zien een reactie te plaatsen, gezien de ligging van het plangebied buiten de 1% lethaliteitsgrens.

De provincie heeft als reactie gegeven dat de provinciale belangen op de juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Wetterskip Fryslân geeft aan dat dat het wateradvies niet geheel is overgenomen in het bestemmingsplan.

**Reactie:** De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met alle in de brief van 19 augustus 2015 van Wetterskip Fryslân genoemde aspecten.

Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen.

## **Conclusie overleg**

De overlegreacties geven aanleiding om de volgende aanpassing door te voeren:

- de toelichting wordt aangepast in die zin dat de waterparagraaf wordt aangevuld.

## **Uitkomsten inspraak**

In het kader van de inspraak heeft het bestemmingsplan van 17 februari tot en met 15 maart 2016 ter inzage gelegen. Er is binnen de termijn een reactie per mail binnengekomen, indiener is verzocht de reactie per post te sturen. De reactie per post is vervolgens buiten de termijn ontvangen. Aangezien binnen de termijn bekend was dat inspreker een reactie in zou dienen, wordt de reactie wel meegenomen.

De reactie van de inspreker is in het volgende samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

### **1. Inspreker 1.**

- 1) Inspreker geeft aan dat hij het verwarrend vindt dat tijdens de inloopavond naar zijn mening een ander verhaal is verteld dan tijdens de bijeenkomst op Doniastate. Er is een impressie getoond en afzonderlijk daarvan een bestemmingsplankaart. Deze zijn verschillend in die zin dat op de impressie een bredere sloot is getekend en op de bestemmingsplankaart een bestemming "Groen". Inspreker verzoekt de gronden die met groen beplant worden als "Groen" te bestemmen en de bredere sloot te bestemmen als "Water".

**Reactie:** Zoals inspreker zelf ook aangeeft, betreft de ene kaart een schets of impressie en de andere kaart een bestemmingsplankaart. Een schets of impressie geeft een mogelijke inrichting weer. Het staat nog niet vast of het gebied op die manier ingericht gaat worden. Allereerst moet de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Zo lang het bestemmingsplan niet is vastgesteld, wordt er geen uitwerking van het openbaar gebied opgesteld, om te voorkomen dat er op voorhand kosten worden gemaakt.

De bestemming "Groen" wordt volgens de landelijke regelgeving gehanteerd voor de functies die voorkomen in het openbaar gebied / plantsoen. Water is daar een onderdeel van.

De bestemming "Water" wordt volgens de landelijke regelgeving gebruikt voor hoofdwatgangen. De sloot achter de woning van de indiener heeft niet de functie van hoofdwatgang, waardoor een bestemming "Water" in strijd zou zijn met de landelijke afgesproken manier van bestemmen.

- 2) Inspreker vraagt de gemeente te garanderen dat de sloot achter de woning wordt verbreed, dat voor de kavels aan de Truerderdyk minimaal dezelfde kavelgrootte, welstand en uitstraling gelden als voor de bestaande woningen aan de Truerderdyk, dat er geen huurwoningen worden gebouwd, dat er geen rijtjeswoningen worden gebouwd, dat er maximaal 80 woningen worden gebouwd, dat er geen asielzoekers, statushouders, vluchtelingen worden geplaatst.

**Reactie:** Inspreker vraagt een aantal zekerheden die in deze ruimtelijke procedure niet gegeven kunnen worden. Onderhavige procedure is een bestemmingsplanprocedure, waarbij het ruimtelijk kader wordt vastgesteld. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er ten hoogste 80 woningen mogen worden gebouwd, dat is derhalve geborgd in het bestemmingsplan.

Zoals tijdens de verschillende presentaties aangegeven wordt het gebied vraaggestuurd ontwikkeld, en kan er dus geen garantie met betrekking tot de kavelgrootte worden afgegeven. Ook kan niet gegarandeerd worden dat er geen rijtjeswoningen worden gebouwd. Mocht deze vraag zich voordoen, dan is het planologisch mogelijk in deelgebied 3 en 4. Het wordt niet wenselijk geacht deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen.

Het verbreden van de sloot kan niet worden gegarandeerd, planologisch wordt het wel mogelijk gemaakt.

Voor de woningen aan de Truerderdyk gelden specifieke eisen op het gebied van welstand, zoals weergegeven in het Beeldkwaliteitplan. De bedoeling daarvan is deze rand van het plangebied te voorzien van bijzondere bebouwing. Echter, de welstandseisen zijn niet exact gelijk aan die destijds golden voor de nu bestaande woningen.

Inspreker vraagt een bevestiging dat er geen huurwoningen zullen worden gebouwd in Stiens Oost. Een bestemmingsplan kan niet bepalen of de te bouwen woningen huur- of koopwoningen zijn. Een bevestiging kan hier dan ook niet over worden gegeven.

Inspreker vraagt een bevestiging van het feit dat er geen asielzoekers, stathouders of vluchtelingen gehuisvest worden in Stiens Oost. Een bestemmingsplan kan niet bepalen welke doelgroep in de woningen komt te wonen. Een bevestiging kan hier dan ook niet over worden gegeven.

- 3) Inspreker vraagt de sloot achter de woningen te verbreden en deze door te trekken naar de nieuw te graven watergang. Op die manier geeft de indiener aan dat de waardevermindering van zijn woning ten gevolge van het project Stiens Oost wordt gereduceerd.

**Reactie:** Het is niet haalbaar om nog een bevaarbare watergang in het plangebied aan te leggen, ter plaatse van en in het verlengde van de bedoelde sloot. Het plangebied wordt dan doorsneden waardoor er een tweedeling ontstaat. Dat is niet wenselijk. Met betrekking tot het mogelijke dalen van de waarde van de woning kan indiener nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, een planschadeverzoek indienen. Die procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

**Conclusie inspraak:** De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

===

Ingek. Leeuwarderadeel	Nr. 160246	Reg.
Dat. 23 MAART 2016	Ontvangstbevestig	Ja <input type="checkbox"/> Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Cluster	D3 AFS D&W Grif. Raad	
Afh. door		
Kopie		
Naam	A den Herder	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, 17 maart 2016

Verzonden, 21 MAART 2016

Ons kenmerk : 01290771  
Afdeling : Stêd en Plattelân  
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Stiens Oost

Geacht college,

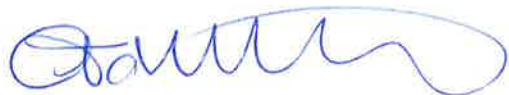
Op 12 februari 2016 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

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

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerking.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mevr. drs. C.T. de Vries  
Wvd. hoofd Team Ruimte  
Afdeling Stêd en Plattelân



WETTERSKIP  
FRYSLÂN

# ARCHIEF

Gemeente Leeuwarderadeel  
T.a.v. Michel van Vugt  
Ljipstrjitte 1  
9050AA STIENS

Leeuwarden, 19 augustus 2015  
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: WFN1513961 ✓  
Tel: 058-292 2612 / J.P. van der Kloet

Cluster Plannen  
Uw kenmerk: 20150716-2-11292



Onderwerp:  
Wateradvies Stiens-Oost

Geachte heer Van Vugt,

Op 16 juli 2015 is door u een digitale watertoets doorlopen voor het uitbreidingsplan Stiens - Oost. Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Redenen hiervoor zijn dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m<sup>2</sup> en dat in het plangebied een regionale kering ligt. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.



Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de oostkant van Stiens met de mogelijkheid om 50 tot 80 woningen te realiseren. De exacte invulling hangt af van de aangevraagde bouwkavels, de oppervlakte van de bouwkavels (en daarmee het aantal woningen) is flexibel. Bovenstaande figuur is een concept schets van de toekomstige inrichting van het gebied. Op 9 juli 2015 is er overleg geweest tussen de gemeente Leeuwarderadeel en Wetterskip Fryslân over voorliggend plan. Tijdens het overleg zijn alvast de eerste aandachtspunten aangegeven. In aanvulling daarop heeft u voor het plan de watertoets doorlopen. In deze brief staan alle aandachtspunten nogmaals op een rij.

### **Leidraad Watertoets**

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee het nodig is om rekening te houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Daarnaast staat in de Leidraad achtergrondinformatie over de verschillende onderwerpen en informatie over hoe u het wateradvies kunt verwerken in het ruimtelijke plan. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op onze website: [www.wetterskipfryslan.nl/watertoets](http://www.wetterskipfryslan.nl/watertoets).

### **Wateraspecten**

In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarbij we ingaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

## **Veilig**

### **Regionale kering**

Langs het plangebied ligt een regionale kering, deze staat op de kaart in de bijlage schematisch aangegeven. De regionale waterkering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet u te allen tijde handhaven. Langs de regionale kering ligt een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone is nodig voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de kade. Het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de kade of in de beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de beschermingszone van de Regionale kering is een watervergunning nodig. Meer informatie over de watervergunning staat onder *Waterwet* in deze brief. Ter plaatse van het plangebied wordt de regionale kering gevormd door 'hoge gronden' en ligt de kering over de Truerderdyk en het oostelijk van het plangebied gelegen fietspad. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd in de nabijheid van de regionale kering. Het plan heeft naar verwachting geen gevolgen voor de regionale kering.

### *Vrij voor de boezem*

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoe waterstanden in de Friese boezem. Wij adviseren u om hiermee rekening te houden bij de aanleghoogte. Meer informatie hierover staat onder *Peilbeheer* in dit wateradvies.

## **Voldoende**

### **Schouwwatergang – Secundaire watergang**

Langs de noordkant van het plangebied ligt een schouwsloot. Deze staat op de kaart in bijlage met een roze streep aangegeven. De eigenaren van de aanliggende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwsloot. In dit geval betekent dit dat veel verschillende eigenaren het onderhoud uit moeten voeren. Uit ervaring is gebleken dat eigenaren binnen de bebouwde kom

vaak niet op de hoogte zijn van de onderhoudsplicht. Ook is het als gevolg van de inrichting van de erven (schuttingen, beplanting, schuren en dergelijke) vaak niet mogelijk om de schouwsloot op een goede manier te onderhouden. Het heeft dan ook onze voorkeur om de schouwsloot goed bereikbaar te houden vanaf openbaar terrein, zodat de sloot bereikbaar is voor onderhoud door de gemeente. De onderhoudsplicht ligt in dat geval bij de gemeente, omdat de gemeente de eigenaar is van het aanliggende perceel. Wanneer het niet mogelijk is de schouwsloot vanaf openbaar terrein te onderhouden dan is het nodig om de onderhoudsplicht notarieel vastleggen in de koopakte. Hiermee is gewaarborgd dat huidige en toekomstige eigenaren bekend zijn met de schouwplicht die er rust op het perceel. Graag vernemen we van u op welke manier u het onderhoud van de schouwplicht wilt waarborgen. In nader overleg kunnen we hier dan afspraken over maken. Voor nader overleg hierover kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon van Wetterskip Fryslân Jeannet Bijleveld.

#### *Overdracht stedelijk water*

Schouwwateren in stedelijk gebied die een waterhuishoudkundige functie hebben en in onderhoud zijn bij de gemeente krijgen met de *Overdracht Stedelijk Water* de status *secundaire wateren*. Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de secundaire wateren. Indien de gemeente het onderhoud uitvoert krijgt de gemeente daar een vergoeding voor. De secundaire wateren dienen vanaf openbaar terrein machinaal bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. Voor watergangen die in onderhoud zijn bij particulieren is – met betrekking tot de overdracht van het stedelijke water – nog geen beleid geformuleerd. Na de realisatie van het plan is het raadzaam om contact op te nemen met het waterschap om de afspraken over de overdracht van het stedelijke waterbeheer te actualiseren voor wat betreft het beoogde uitbreidingsgebied. U kunt hiervoor contact opnemen met Jeannet Bijleveld van Wetterskip Fryslân.

#### **Peilbeheer**

##### *Drooglegging<sup>1</sup>*

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van -0,52m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte is erg variabel in het plangebied en ligt tussen de -0,10 m NAP en de +3,0 m NAP.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. U moet daarom rekening houden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier +0,07 m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Wij adviseren u om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

---

<sup>1</sup> De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.



### *Grondwateronttrekking*

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### **Compensatie dempingen en toename verhard oppervlak**

#### *Demping*

Onderdeel van uw plan is het dempen van een bestaande sloot in het plangebied. Deze sloot heeft een wateroppervlak van circa 2040 m<sup>2</sup>. Door het dempen van het oppervlaktewater neemt de berging in het watersysteem af, waardoor het watersysteem minder robuust en veerkrachtig wordt. De demping moet u voor 100% compenseren in hetzelfde peilgebied, zodat het watersysteem evenveel berging houdt.

#### *Toename verhard oppervlak<sup>2</sup>*

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met meer dan 200 m<sup>2</sup>. Wanneer een terrein onverhard is kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra. Wetterskip Fryslân heeft een verbod opgenomen in de Keur voor de toename van verhard oppervlak met meer dan 200 m<sup>2</sup>. Er wordt vrijstelling op dit verbod gegeven wanneer voor een plan een wateradvies is afgegeven en de uitvoering van de compensatie geschiedt conform het wateradvies. In dat geval is voor de realisatie van het verhard oppervlak geen watervergunning nodig. Om overlast te voorkomen is het nodig dat u de toename aan verhard oppervlak compenseert in hetzelfde peilgebied. Wij hanteren hiervoor een compensatienorm van 10%.

In het gebied worden 50 tot 80 woningen gerealiseerd. Het exacte aantal staat niet vast en is afhankelijk van de aanvragen. U heeft aangegeven dat u uitgaat van een verhard oppervlak van circa 200m<sup>2</sup> per woning. Omdat het aantal woningen niet vaststaat hebben wij bij het bepalen van de toename aan verhard oppervlak als uitgangspunt genomen dat 50% van het oppervlak van het uitgeefbaar gebied voor woningen wordt verhard. Voor het plangebied betreft dit een toename van 19.250 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Daarnaast wordt in het gebied ook infrastructuur aangelegd. Het gaat dan om wegen en voetpaden. Het gaat daarbij om circa 6.100m<sup>2</sup> verharding en circa 4.000m<sup>2</sup> halfverharding.

#### *Compensatie*

	<b>oppervlak</b>	<b>compensatienorm</b>	<b>benodigde compensatie</b>
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
Demping oppervlaktewater	2.040	100	2.040
Woningen (50% van uitgeefbaar)	19.250	10	1.925
Infrastructuur - verhard	6.100	10	610
Infrastructuur – half verhard	4.000	7,5	300
<b>TOTAAL</b>			<b>4.875</b>

<sup>2</sup> Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Voorliggend plan moet ter compensatie voorzien in circa 4.875 m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater. De exacte hoeveelheid is afhankelijk van de definitieve inrichting van het gebied. Aan de oostkant van het plangebied wordt een nieuwe watergang gerealiseerd met een wateroppervlak van circa 6.800m<sup>2</sup>. Dit is ruim voldoende om de toename aan verhard oppervlak en de demping van sloten te compenseren.

## Schoon

### Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* in deze brief genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

Met het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel kunnen hemelwater en afvalwater afzonderlijk worden afgevoerd. Het afvalwater gaat naar de rioolwaterzuivering en het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Een ondergrondse afvoer van hemelwater brengt het risico met zich mee dat er zogenaamde 'foutaansluitingen' worden gerealiseerd, waardoor er uiteindelijk afvalwater op het oppervlaktewater wordt geloosd. Bovengrondse afvoer maakt water weer zichtbaar in de bebouwde kom en is in veel gevallen goedkoper in aanleg dan een verbeterd gescheiden stelsel. Wij willen u vragen om het hemelwater indien mogelijk bovengronds af te voeren. Goten, sloten en 'verkeerskuilen' (het omgekeerde van een verkeersdrempel) zijn enkele mogelijkheden voor bovengrondse afvoer. Hieronder staan enkele foto's met mogelijkheden van de internetpagina's van Groenblauwe Netwerken, Aquaflow en de gemeente Montferland. Voor meer informatie en overleg over dit onderwerp kunt u contact opnemen met Jeannet Bijleveld van Wetterskip Fryslân.



### **Uitbreiding van het rioolstelsel**

Onderdeel van het plan is uitbreiding van het bestaande rioolstelsel. Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met Cluster Waterzuivering van Wetterskip Fryslân.

### **Waterkwaliteit**

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

### **Vervolg**

#### **Waterwet**

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op onze website ([www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl)) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

#### **Procedure**

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon van Wetterskip Fryslân Jeannet Bijleveld of de opsteller van dit wateradvies Jelly van der Kloet. De in deze brief genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,



drs. R. Smit,  
Manager Cluster Plannen.



© Alle rechten voorbehouden aan Wetherskip Fryslân.  
 © De auteursrechten en databankrechten van de ondergrond zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster, Emmen, 2008.



Stiens - Oost bijlage bij wateradvies			
datum	27/7/2015	schaal	:1:3.500
versienr.	:00	blad in bladen	:<>
in opdracht van	:JvdK	tekeningnr.	:<>
vervaardigd door	:JvdK	kaarbladnr.	:<>
formaat	A4 liggend	gewijzigd gezien	:<>



Postbus 36  
 8900 AA LEEUWARDEN  
 (058) 292 22 22  
[www.wetherskipfryslan.nl](http://www.wetherskipfryslan.nl)

Ljipstrjitte 1, 9051 AR Stiens  
Postbus 24, 9050 AA Stiens  
Telefoon: 058 - 2576666  
Fax: 058 - 2574040  
E-mailadres: info@Leeuwarderadeel.nl  
Website: www.leeuwarderadeel.nl

Aan  
Wetterschip Fryslân  
Postbus 36  
8900 AA LEEUWARDEN

Uw brief van : 19 augustus 2015  
Uw kenmerk : WFN1513961 / J.P. v/d Kloet  
Ons kenmerk: 150741  
Onderwerp : ontvangstbevestiging

Stiens, 15 augustus 2015

Geachte mevrouw/heer,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw schrijven betreffende wateradvies voor het uitbreidingsplan Stiens-Oost.

Deze brief is geregistreerd onder nummer 150741.  
Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de cluster VROM.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Leeuwarderadeel,  
Namens deze,



Medewerker DIV

## Vugt van, Michel

---

**Van:** Janssen G.W. <G.W.Janssen@gasunie.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 12 februari 2016 16:03  
**Aan:** Vugt van, Michel  
**Onderwerp:** FW: overleg ex artikel 3.1.1. Bro BP Stiens Oost

Geachte heer Van Vugt,

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan Stiens Oost. 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.

Daarnaast heb ik nog een vraag:

Ik kwam onderstaand plan tegen. Ik neem aan dat dit een 'probeersel' is, omdat deze ook niet (meer) op ruimtelijkeplannen.nl staat.

<http://www.nieuweplannen.nl/wro/NL.IMRO.0081.TESTPLANSTIENS-VO01>

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

G.W. (Gerben) Janssen  
Adviseur Omgevingsmanagement Juridische Zaken

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

---

**Van:** Ellenbroek J. **Namens** Alg. Postbus RO\_Oost  
**Verzonden:** vrijdag 12 februari 2016 10:53  
**Aan:** Janssen G.W.  
**Onderwerp:** FW: overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Hoi Gerben,

Staat in de workflow.

Met vriendelijke groet,

José Ellenbroek  
Administratief Juridisch Medewerker

**E:** J.Ellenbroek@gasunie.nl  
**T:** +31 570 69 6404  
**M:** +31 6 3103 7054

---

**Van:** Vugt van, Michel [<mailto:m.vanvugt@leeuwarderadeel.nl>]  
**Verzonden:** vrijdag 12 februari 2016 9:40  
**Aan:** 'jvanderkloet@weterskipfryslan.nl'; 'info@weterskipfryslan.nl'; 'provincie@fryslan.nl'; 'Jilderda, Fin'; 'DIV@Vitens.nl'; Alg. Postbus RO\_Oost; Koopman T.A.; 'adresbeheer@vwtelecom.com'; 'aanleg.aansluitingen.leeuwarden@liander.nl'; 'ro.loket@liander.nl'; 'ae&ifriesland@enexis.nl'  
**CC:** Flaming, Agneta; Herder, Anne den  
**Onderwerp:** overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Gemeente Leeuwarderadeel  
Postbus 24  
9050 AA Stiens

Ingek. Leeuwarderadeel	Nr. 160224	Reg.
Dat. 16 MAART 2016	Ontvankelijk	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nee
Director VRom	Grif.	Naam
A'h door		
Kopie		
Naam	A. den Hecker	Afgedaan paraaf

Stiens, 14 maart 2016

Betreft: ter inzagelegging bestemmingsplan Stiens Oost

Geachte dames, heren,

#### Inleiding

Naast onze principiële bezwaren tegen de nieuwbouw van de wijk achter ons en met het voorbehoud van alle rechten willen wij in deze fase de volgende opmerkingen maken, c.q. suggesties ter verbetering doen. We proberen hiermee tevens de vermindering van de waarde van onze woning te beperken. Na de eerste voorlichtingsavond hebben wij niet schriftelijk gereageerd omdat wij slechte ervaringen hebben met de houding van de gemeente tijdens de ontwikkeling van "De Steens". Het lijkt er nu op dat naar de bewoners wordt geluisterd, reden om nu wel te reageren en een inbreng te leveren. Wij zijn verheugd dat de gemeente nu in ieder geval serieus naar de opmerkingen van de inwoners heeft geluisterd en heeft toegezegd dat ook te blijven doen.

#### Verwarrend

Wat ons verwondert is dat naar onze waarneming de verhalen tijdens de inloopbijeenkomst op 22 februari toch iets anders waren dan wij hebben begrepen tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten. Wij hebben dus verschillende lezingen en invullingen gehoord; uiteraard willen wij graag duidelijkheid en toezeggingen dat de invulling van het plan zo wordt als gepresenteerd en zoals nu wordt aangegeven. Wij hebben er tijdens de inloopbijeenkomst notitie van genomen dat de gepresenteerde tekeningen formeel slechts een artist's impression zijn en formeel geen waarde hebben. Wij vinden dat we hierdoor in de voorlichtingsavonden op het verkeerde been zijn gezet. Nadat de wethouder Visser op 11 februari en op 10 maart in de gemeenteraad heeft verklaard dat het plan wordt aangelegd zoals aangegeven in de tekeningen rest ons nog wel de vraag of de wethouder hiermee bedoelt dat de plannen worden aangelegd zoals je de tekeningen ziet of dat alleen het bestemmingsplan en de invulling daarvan bindend is. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld aan de functie "groen" een andere inhoud gegeven dan wij als gewone burgers zouden begrijpen en naar onze waarneming ook is gezegd tijdens de voorlichtingsavonden (tijdens de voorlichtingsavonden is expliciet gesproken over "groenstroken"). Dit wordt ook nogmaals aangegeven door de wethouder Van der Meulen in de raadsvergadering van februari inzake een plan waarbij zij aangeeft dat op het in het bestemmingsplan aangegeven "groen" zowel een fietspad als een wandelpad kan worden aangelegd. Ook tijdens de inloopbijeenkomst hebben de medewerkers ten gemeentehuize aangegeven dat onder de bestemming "groen" heel veel kan vallen, variërend van fietspaden, wandelpaden, speelpleinen, hondenuitlaatgebied, tot zelfs tuinen, gebouwen en bouwwerken toe; dus heel andere zaken dan wij als gewone burgers daar onder verstaan. Ook de sloot, die op de voorlichtingsbijeenkomst als verbreed werd getekend, is volgens uw medewerkers tijdens de voorlichtingsavond op het gemeentehuis nog niet als zodanig vastgelegd en valt onder de algemene bestemming "groen". Ook dit is voor ons uiteraard een belangrijke factor. Wij verzoeken u de groenstrook als echte groenstrook in te vullen en deze in te vullen met struikgewas, bij voorkeur vogelvriendelijk, en boomte en de sloot met de bestemming "water", zodat recht wordt

gedaan aan de toezeggingen tijdens de voorlichtingsavonden en dus echt sloot en groen, zoals wij als burgers zouden begrijpen, zullen worden aangelegd.

#### Inhoudelijk en suggesties

- Graag de bevestiging dat het plan zoals dat is uitgetekend voor de voorlichtingsavonden ook zo wordt gerealiseerd en het groen achter onze woningen ook echt als groen wordt ingericht en de sloot achter onze woningen wordt verbreed. In ieder geval waarborgt deze breedte dat deze sloot niet eenvoudig te overbruggen is, al dan niet met hulpmiddelen zoals een polsstok o.i.d.
- Wij verzoeken u om in het verlengde van onze bebouwing aan de Truerderdyk minimaal dezelfde kavelgrootte, welstand en uitstraling toe te passen als bij ons werd voorgeschreven en voldoen aan de normen voor randbebouwing, zoals bij ons eveneens werd voorgeschreven, vast te leggen. Mocht de zin in de toelichting dat aan de ruimtelijke kwaliteit van de buitenkant van het plangebied hogere normen gelden betekenen dat dit inderdaad het geval is dan graag een bevestiging daarvan.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer de sloot achter ons zou worden doorgetrokken naar de nieuw te graven waterweg zodat ook onze woningen worden aangesloten op open vaarwater. Bij het doortrekken van de sloot ontstaan waardevollere kavels aan de Truerderdyk (meer opbrengst voor de gemeente), minder verkeersbelasting op de Truerderdyk en, laten we daar geen doekjes om winden, ons directe belang is dat de waardevermindering van onze woningen ten gevolge van dit project wordt gereduceerd.  
In dat geval zal in fase IV het bouwvlak voor 5 kavels iets naar het zuiden moeten worden opgeschoven maar dat lijkt ons geen probleem omdat de totale oppervlakte van te verkopen grond niet of nauwelijks wijzigt; financieel zal zowel in fase I als in fase IV de opbrengst groter worden als gevolg van de hogere te realiseren m2-prijs.
- In de toelichting staat dat er rijtjeswoningen mogen worden gebouwd. Op de tekeningen zijn voornamelijk vrijstaande woningen ingetekend en enkele twee onder één-kappers. Wij vragen u, teneinde de wijk zo aantrekkelijk mogelijk te houden, om de rijtjeswoningen uit het plan te schrappen.
- Tijdens de avond op het gemeentehuis is ons eveneens verzekerd zijn dat er geen huurwoningen zullen worden gebouwd in dit gebied, dat er maximaal 80 woningen zullen worden gebouwd, en dat er geen asielzoekers, statushouders, vluchtelingen, of hoe de benaming ook mogen zijn, zullen worden geplaatst. Graag een bevestiging hiervan.

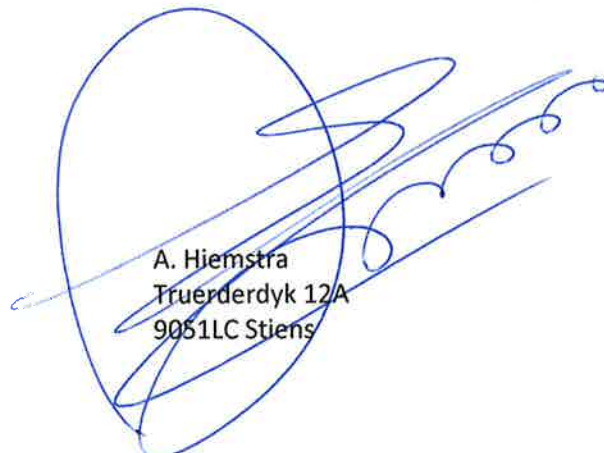
#### Tot slot

Graag uw aandacht voor onze bevindingen en suggesties, met het verzoek om de suggesties door te voeren in het definitieve voorontwerp. Mochten wij in de loop van het proces iets niet juist hebben begrepen dan verzoeken wij u dat aan ons te melden opdat wij gezamenlijk kunnen komen tot een plan waarbij geen verwarring meer bestaat over de invulling.

Met vriendelijke groet,



T. Pollema  
Truerderdyk 12  
9051LC Stiens



A. Hiemstra  
Truerderdyk 12A  
9051LC Stiens