

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wergea - Grut Palma West'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wergea - Grut Palma West' 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 22 zienswijzen ontvangen.

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

Zienswijze 1. Gezamenlijke zienswijze (van bewoners van de bestaande wijk Grut Palma)

De indieners van de zienswijze halen drie punten aan.

- a. Indieners geven aan dat er aanzienlijk aantal bomen zal verdwijnen na de laatste aanpassingen in het plan van Grut Palma West.

Reactie:

De reactie is niet gericht op het voorliggende juridische en planologische kader van het bestemmingsplan. De reactie is gericht op de inrichting van het plangebied. De bomen die op enkele locaties zullen verdwijnen, zullen in het plangebied herplant worden. Per saldo is er geen verlies van bomen. Sterker nog, in het nieuwe plan zullen meer bomen worden aangeplant.

- b. Indieners geven aan dat het aanzicht van de buurt erop achteruit gaat met de laatste aanpassingen.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk op een stuk onbebouwd gebied. Het aanzicht van de nieuwe omgeving zal bij realisatie van het woningbouwplan veranderen. Hierbij wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het aanzicht van de buurt.

- c. Indieners geven aan dat de groene (speel)plek zal verdwijnen na de laatste aanpassing.

Reactie:

Feitelijk is er geen sprake geweest van een speelvoorziening in het bestaande stuk groen. Ten opzichte van de bestaande situatie, zal het stuk groen iets kleiner worden, omdat ter plaatse woningen worden gerealiseerd. Hier blijft echter nog een groenstrook van ongeveer 11 meter bestaan. Deze verdwijnt dus niet. Daarnaast wordt aan de noordkant van een plangebied een speelvoorziening in het groen gerealiseerd. Op deze manier wordt een echte openbare speelvoorziening gerealiseerd die door iedereen te gebruiken is.

- d. Indieners verzoeken daarom om de plannen aan te passen naar de plannen zoals deze op 31 januari 2023 zijn gepresenteerd in het dorp. In deze presentatie was het stuk groen niet meegenomen in de plannen.

Reactie:

Gelet op de reacties onder a t/m c is er geen aanleiding om de plannen aan te passen naar de in eerste instantie gepresenteerde plannen. Er is rekening gehouden met het ruimtelijke belang van een speelvoorziening aan de noordzijde van het plangebied.

Zienswijze 2

De indiener van de zienswijze heeft op de volgende punten bezwaar tegen het bestemmingsplan.

- a. Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan ook betrekking heeft op een deel van de sloot dat in eigendom is van de indiener. Zij vragen zich af of hier wel rekening mee is gehouden in de plannen en verzoeken om de plangrenzen aan te passen.

Reactie:

De plangrens is aangepast en ook is hier de bestemming 'Woongebied' toegevoegd. Dit sluit aan bij de bij de bestaande bestemming ter plaatse.

- b. Indiener geeft aan te vrezen voor drainageproblemen. Het huidige drainagesysteem van hun perceel is aangesloten op de sloot. In het ontwerp blijkt dat het waterpeil verhoogd zal worden. De indiener geeft aan dat de tuin aangepast moet worden, inclusief de aanleg van walbeschoeiing. Het is volgens indiener onduidelijk welke gevolgen dit heeft en in het ontwerp is hier geen rekening mee gehouden.

Reactie:

In het kader van de waterhuishouding is de watertoets uitgevoerd. De ontwikkeling is afgestemd met het Wetterskip. De percelen van de omwonenden zijn hierin mee beschouwd. Hieruit blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. De adviezen van het Wetterskip over de feitelijk inrichting worden opgevolgd. Over de definitieve feitelijke inrichting is de ontwikkelaar in gesprek met de indiener van de zienswijze om dit technisch en esthetisch weer passend aan te laten sluiten.

- c. In het bestemmingsplan wordt een doorgang voorzien vanaf de staande mastroute naar het plangebied, direct naast het perceel van de indiener. De indiener vreest voor geluidsoverlast, doordat mensen met een boot hier tijdelijk zullen aanmeren. Daarnaast leidt deze aanpassing tot het verlies van privacy.

Reactie:

Het is niet aannemelijk dat boten hier zullen afmeren. Er worden hier geen openbare aanlegplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is het geen doorgaand vaarwater. Het water is hoofdzakelijk bedoeld voor de nieuwe bewoners van het plangebied. Het water zal daarom voornamelijk gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. De aanname dat door het aanmeren van boten geluidsoverlast zal ontstaan, wordt niet aannemelijk geacht.

Bij normaal gebruik van de functie water en de bijbehorende brug valt niet in te zien dat er onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt in de vorm van privacy schending. Bovendien zal het vaarwater gelegen aan de zijde van de bestaande omwonenden worden ontsloten met een beweegbare brug die alleen de bewoners kunnen bedienen. Dit heeft een beperkende werking op de hoeveelheid vaarverkeer.

- d. Indiener geeft aan dat bij de bouw van hun woning voldaan moest worden aan strenge eisen ten aanzien van het aanzicht en landschappelijke inpassing. De indiener is van mening dat het nieuwe beeldkwaliteitsplan voor het uitbreidingsdeel van de woonwijk minder strenge eisen stelt. Dit doet volgens de indieners afbreuk aan het aanzien en open karakter van de omgeving. De indieners vragen zich af waarom er minder strenge eisen worden gesteld.

Reactie:

Door een beeldkwaliteitsplan vast te stellen wordt de stedenbouwkundige kwaliteit geborgd. Per deelgebied kunnen hier eisen aan gesteld worden. Het is gangbaar dat een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld bij een nieuw bestemmingsplan. Tussen Grut Palma en Grut Palma West zit ongeveer 10 jaar tijdsverschil. Dat er andere eisen worden gesteld is dan ook niet vreemd. Wij zijn van mening dat het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een goede waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

- e. Indiëners geven aan dat de groenstrook grotendeels verdwijnt. Zij geven aan dat zij en andere omwonenden financieel hebben bijgedragen aan deze groenstrook. Volgens indiëners wordt hier geen rekening mee gehouden.

Reactie:

De groenstrook waar de indiëners op doelen is eigendom van de gemeente Leeuwarden. De bestaande groenstrook zal smaller worden door de realisatie van woningen op deze locatie. Niettemin blijft er een groenstrook van 11 meter over. Dit is een vergroting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarin de groenstrook 7 meter bedroeg. Daarnaast wordt er elders in het plangebied een groenstrook met speelvoorziening gerealiseerd. Hier kunnen bewoners van Grut Palma ook gebruik van maken.

Zienswijze 3

Indiëner heeft geen inhoudelijke gronden aangeleverd. De indiëner wenst de gemeenteraad sterkte met het nemen van een beslissing, die gedragen wordt door de bewoners van het dorp.

Reactie:

Dit betreft geen inhoudelijke zienswijze. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 4

a. Indiëner geeft aan dat voorgestelde locatie van de speeltuin en een aantal bomen zal verdwijnen, door de realisatie van een hoog huizenblok aan de Palmastrjitte. Volgens indiëner gaat dit ten koste van de veiligheid. De indiëner verwacht stilstaande/geparkeerde auto's langs de Palmastrjitte. Daarnaast wordt een nieuwe kruispunt gerealiseerd. De voorgestelde locatie van de speeltuin en een aanzienlijk aantal bomen moet nu helaas plaatsmaken voor een hoog huizenblok dat naar de Palmastrjitte is gehaald. Wat ten koste gaat van de veiligheid. Stilstaande/geparkeerde auto's op de Palmastrjitte voor de rug aan rug woningen en nog een nieuw kruispunt vlak achter het gevaarlijke kruispunt Palmastrjitte/Wergeasterdyk.

Reactie:

De stedenbouwkundige opzet in het plan is gewijzigd. De rug-aan-rug woningen worden niet meer gesitueerd aan de entree van de wijk. In het voorliggende stedenbouwkundige plan worden de rijwoningen hier gesitueerd. Ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan wordt de groenstrook van 7 meter naar 11 meter vergroot. De realisatie van de woningen gaat daarom niet ten koste van de groenstrook. De aanname dat het bouwen van woningen leidt tot verkeersonveiligheid wordt niet onderbouwd. Op de Palmastrjitte zullen geen parkeerplekken worden gefaciliteerd. De extra verkeersbewegingen leiden niet tot een onveilige situatie. De verkeersintensiteiten blijven ruimschoots onder de gestelde normen. Dit is ook te lezen onder hoofdstuk 2.2 (onder het kopje 'verkeer en parkeren') in de toelichting van het bestemmingsplan.

b. Indiëner geeft aan dat het ruimtelijke karakter en het aanzicht van de hele wijk wordt aangetast door dit plan.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk op een stuk onbebouwd gebied. Het aanzicht van de nieuwe omgeving zal bij realisatie van het woningbouwplan veranderen. Hierbij wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het ruimtelijke karakter en aanzicht van de buurt.

c. Indiëner is van mening dat er te veel dure woningen worden gerealiseerd. Hierbij geeft indiëner aan dat de woningen voornamelijk bewoond zullen worden door mensen van buiten Wergea. Volgens de indiëner zal daarom van doorstroming geen sprake zijn. Er is behoefte aan betaalbare starters- en 55 plus woningen.

Reactie:

Het is een aanname dat vooral mensen buiten Wergea in Grut Palma West komen wonen. Er zitten

diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de voorrang geven bij het kopen van een woning. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea. Het plan bestaat voor een groot deel (23 woningen) uit woningen gericht op bewoners met levensloopbestendige woonwens en daarnaast (16 woningen) gericht op koopstarters.

d. Indiener geeft aan dat deze uitbreiding van Wergea (Grut Palma West) niet zal bijdragen aan een grotere leefbaarheid van het dorp. Nu al zie je dat veel bewoners van Grut Palma gericht zijn op Leeuwarden voor boodschappen, school, sport, etc.

Reactie:

De zienswijze is niet gericht op het bestemmingsplan. Wij zijn overigens van mening dat de uitbreiding (Grut Palma West) wel een bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp. Als het aantal inwoners van Wergea toeneemt zal het voorzieningenniveau in het dorp ook meer kans krijgen.

Zienswijze 5

a. Indiener leest dat er woningen komen, waarbij jeugd uit Wergea voorrang heeft. De indiener verwacht dat de woningen te duur worden voor starters. Hierbij wordt de vraag gesteld of er ook huurwoningen aangeboden kunnen worden. Indiener vraagt zich daarnaast af of de bungalowwoningen geschikt zijn voor oudere mensen uit Wergea. De indiener verwacht dat de prijzen van deze woningen mogelijk te hoog zijn voor ouderen uit Wergea.

Reactie:

Er zijn gesprekken gevoerd met de woningcorporatie naar de mogelijkheid voor het toevoegen van sociale huurwoningen. Hieruit is gebleken dat dit op deze locatie niet tot de mogelijkheden behoort. De corporatie heeft de prioriteit op investeren / verduurzamen van de bestaande huurwoningen in het dorp. In het plan worden geen huurwoningen aangeboden.

Er wordt afgevraagd of de bungalowwoningen aansluiten op de woonwensen van ouderen in Wergea. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen, maar kunnen bewoond worden door alle doelgroepen en type huishoudens. Daarnaast worden er voor ouderen ook betaalbare rug-aan-rug woningen en twee onder één kapwoningen gerealiseerd die levensloopbestendig gebouwd worden. Dit levert een bijdrage aan de gewenste doorstroming.

b. Indiener vraagt of de plannen teruggebracht kunnen worden naar de eerste versie die is gepresenteerd. In de eerste versie van de tekening is een grotere groenstrook aanwezig. Dit geeft meer afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe wijk. Volgens indiener is dit mooier qua zicht en kan deze groenstrook dienen als speelgebied. Ook zal dit volgens indiener ervoor zorgen dat minder mensen in de berm parkeren. Ook zal er minder inkijk zijn bij de bestaande woningen.

Reactie:

De groenstrook waar de indiener op doelt is eigendom van de gemeente. De bestaande groenstrook zal smaller worden door de realisatie van woningen op deze locatie. Niettemin blijft er een groenstrook van 11 meter over. Daarnaast wordt er elders in het plangebied een groenstrook met een speelvoorziening gerealiseerd. In plaats van de rug-aan-rug woningen, zijn nu de rijwoningen aan de Palmastrjitte gesitueerd. Het is stedenbouwkundig gewenst hier woningen op te realiseren. De afstanden van de gevel van de nieuwe woningen en de bestaande woningen zijn ongeveer 32 meter. Dit zijn ruime afstanden in bebouwd gebied. Het is niet toegestaan om te parkeren in het groenstuk.

c. Indiener geeft tot slot aan dat wanneer mensen Wergea nu binnen rijden via de Palma brug je wordt verwelkomd met een mooi open beeld en schapen. Dit is volgens indiener een onbetaalbaar aanzicht.

Reactie:

Het betreft hier geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan. Wanneer onbebouwde grond

bebouwd wordt, dan zal het aanzicht veranderen. In dit geval komt er een waterrijke woonomgeving voor terug. Hierbij wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het aanzicht van de buurt.

Zienswijze 6

a. Indiener geeft aan dat de dakgoothoogtes hoog zijn in vergelijken met het bestaande Grut Palma. Bij het bestaande Grut Palma is destijds een lagere dakgoothoogte aangehouden. Dit was om het aanzicht van Wergea zacht en soepel te laten overgaan in het huidige beeld van het dorp. Grut Palma West schiet hierin tekort. Volgens indiener geeft de hogere dakgoot een harde lijn aan die het dorp geen goed doet. Indienen vinden aanpassing op dit punt noodzakelijk, zodat het ook in het nieuwe plan het zachte karakter van het dorpsaanzicht behouden blijft.

Reactie:

Het huidige plan heeft een relatie met het bestaande plan Grut Palma, maar het is niet hetzelfde. Ten opzichte van Grut Palma (2016) zijn wij bijna 10 jaar verder. Het huidige plangebied is gebaseerd op de huidige inzichten. In dit plangebied zijn daarom andere keuzes gemaakt. Vanaf de buitenkant naar binnen bezien wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het aanzicht van de buurt.

b. Indiener is van mening dat de waterpartijen veel kleiner kunnen zijn en dat ligplekken hier onnodig zijn. Het voorstel is om hier groen te realiseren. Dit zorgt voor veel biodiversiteit.

Reactie:

De waterpartij is een kwaliteit van het plan. Dit levert een extra bijdrage aan het woon- en leefklimaat. Nieuwe bewoners krijgen de ruimte op een boot bij hun woning aan te leggen. Er worden geen ligplaatsen voor derden gerealiseerd. Er is geen reden om de waterpartij te verkleinen of te veranderen naar groen. Bovendien is het toevoegen van water vanuit de verlichting om watercompensatie te verwerken in het plan noodzakelijk.

c. Indiener vindt dat één toegangsweg naar het nieuwe plan voldoende is. De tweede toegangsweg kan daarom komen te vervallen.

Reactie:

De reactie ziet op de feitelijke uitvoering. Desalniettemin is het voornemen om één toegangsweg voor gemotoriseerd voertuigen te realiseren in het plangebied. De meest noordelijke ontsluiting zal dan alleen nog voor langzaam vervoer (en veiligheidsdiensten) beschikbaar zijn.

d. De indiener geeft aan dat er geen gehoor is gegeven aan geschikte en betaalbare woningen te bouwen voor oudere dorpsbewoners.

Reactie:

Er zitten diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. Daarnaast worden er voor ouderen ook betaalbare rug-aan-rug woningen en twee onder één kapwoningen gerealiseerd die levensloopbestendig gebouwd worden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 levensloopbestendige twee onder één kapwoningen toegevoegd. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de voorrang geven bij het kopen van een woning. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

e. Tot slot geeft de indiener aan niet tegen nieuwbouw te zijn. Het zou u als gemeente wel sieren om het dorps karakter in Wergea te behouden in plaats van een wijk neer te zetten die wij rond Leeuwarden zien.

Reactie:

Fijn dat u aangeeft niet tegen nieuwbouw te zijn. De nieuwe wijk heeft een rijke variatie in woningtypologieën. Hierbij is ook gekeken naar de huidige eisen woningen van deze tijd. De woningen sluiten ook aan qua korrelgrootte bij de bestaande wijk. Ook zijn er al verschillende woonstijlen toegevoegd in de omringende omgeving. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de bestaande omgeving. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het dorpse karakter van Wergea.

Zienswijze 7

a. Indiener is tegen het wijzigen van het bestemmingsplan. Indiener is van mening dat landbouwgrond niet bebouwd zal moeten worden, waarbij meer groen wordt opgeslokt door 'stedelijk gebied'.

Reactie:

Het plangebied is al onderdeel van zogenoemd 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd Verordening Romte/Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Op deze locatie werd namelijk al voorzien in een tweede fase van Grut Palma. Daarnaast ligt er een grote opgave voor het realiseren van woningen. Veelal gaat het realiseren van woningen gepaard met het opofferen van onbebouwde grond. Dit is geen ongewone situatie.

b. Indiener geeft aan dat in het verleden besloten is dat nieuwbouw en de Staande mast route aan de westkant van Wergea zou moeten komen. Dit was volgens de indiener om Wergea in balans te houden. In eerste instantie zou dit aan de zuidoostkant worden aangelegd. Door het toevoegen van een extra wijk aan de westkant, raakt deze balans weer zoek.

Reactie:

Het betreft hier geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan. Op de genoemde locatie is altijd al rekening gehouden met een tweede fase. Om deze reden zijn de gronden al opgenomen als 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd Verordening Romte/Omgevingsverordening van de provincie Fryslân.

c. Volgens indiener heeft het plan te weinig betaalbare woningen en dus te weinig woningen voor starters/woningzoekende in Wergea. Daarnaast vindt de indiener dat er te weinig twee onder één kapwoningen in het plan zijn opgenomen. De aannahme wordt gedaan dat mensen van buiten het dorp deze woningen zullen kopen. Deze mensen hebben geen binding met het dorp, de verenigingen en ondernemers.

Reactie:

Het is een aannahme dat de woningen niet verkocht zullen worden aan bewoners van Wergea. Er zitten diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. Ten opzichte van het ontwerp zijn er meer (lees: 8) 2-onder-1 kap woningen toegevoegd. Deze woningen zijn levensloopbestendig. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de voorrang geven bij het kopen van een woning. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

d. Indiener vindt de 'blokkendoos' ontwerpen zoals die nu gepland staan aan de rand van de nieuwe wijk langs de Staande mast route de landelijke skyline van Wergea verontreinigen.

Reactie:

De landelijke skyline van Wergea wordt gevormd door een gebied wat zich kenmerkt door verstedelijking. Door de overgang van lage bebouwing naar hoge bebouwing is rekening gehouden met het aanzicht. Vanaf de buitenkant naar binnen wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd.

- e. Indiener geeft aan dat bij de bestaande bebouwing al ernstige overlast wordt ervaren door het geblaf van de honden vanuit het nabijgelegen honden pension Vasco. Indiener verwacht dat met de nieuwe wijk meer mensen overlast zullen gaan ervaren, aangezien de bebouwing hemelsbreed dicht bij het Vasco komt te liggen en de wind veelal uit het westen komt.

Reactie:

Het bedrijf waar naar wordt verwezen is gelegen op meer dan 400 meter afstand. Een dierenpension is een bedrijf van categorie 3.2 Op basis van de VNG brochure geldt een richtafstand van 100 meter. Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan. Dit vormt voor de geluidsbelasting geen belemmering om ter plaatse de woonfunctie te kunnen toestaan.

- f. Indiener geeft aan dat het bestaande kruispunt zwaarder belast zal worden door de aanzienlijke toename van gemotoriseerd verkeer vanuit de wijk welke allemaal via het kruispunt met de Wergeasterdyk richting de stad of De Heak zal gaan.

Reactie:

Door de nieuwe woonwijk zal er een toename zijn van vervoersbewegingen. De toename is echter gering. De straten kunnen deze vervoerbewegingen aan. Dit is ook te lezen onder hoofdstuk 2.2 (onder het kopje 'verkeer en parkeren') van de toelichting in het bestemmingsplan. Daarnaast zal op termijn het kruispunt worden vervangen door een rotonde. Het betreft hier een reeds geplande wijziging. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Indiener geeft aan dat Op 31 januari 2023 een ontwerp is gepresenteerd waarbij de groenstrook langs het Keardok behouden bleef. Daarop werd een mogelijke plek voor een speeltuin aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze groenstrook verdwijnen. De voorgestelde locatie van de speeltuin en een aanzienlijk aantal bomen moeten nu helaas plaats maken voor een huizenblok dat naar voren is gehaald. Indiener is van mening dat deze aanpassing het ruimtelijke karakter en het aanzicht van de buurt aantasten. Indiener vraagt om deze aanpassing ongedaan te maken en terug te keren naar het eerste ontwerp.

Reactie:

Ter plaatse van de bestaande groenstrook is feitelijk geen speelvoorziening aanwezig. Aan de noordkant van het plangebied zal een nieuwe speelvoorziening in het groen worden gerealiseerd. In de planvorming is rekening gehouden met de realisatie van een speelvoorziening. Het klopt niet dat de groenstrook in het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan bleef een groenstrook van 7 meter breed aanwezig. Naar aanleiding van de zienswijze is de groenstrook vergroot tot 11 meter. In plaats van de rug-aan-rug woningen, zijn nu de rijwoningen aan de Palmastrjitte gesitueerd. Het is stedenbouwkundig gewenst op hier woningen te realiseren. De afstand van de gevel van de nieuwe woningen en de bestaande woningen zijn ongeveer 32 meter. Zoals eerder genoemd doet het plan geen onevenredig afbreuk aan het ruimtelijke karakter en het aanzicht van de buurt. Er is geen aanleiding om de plannen aan te passen naar de in eerste instantie gepresenteerde plannen. Er is rekening gehouden met de in de zienswijze genoemde aspecten. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de bomen herplant worden in plangebied.

Zienswijze 9

- a. Indiener is tegen het verkleinen van de groenstrook met bomen langs de Palmastrjitte.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze is de groenstrook vergroot tot 11 meter. In plaats van de rug-aan-rug woningen, zijn nu de rijwoningen aan de Palmastrjitte gesitueerd. Het is stedenbouwkundig gewenst op hier woningen te realiseren. De bomen die plaats moeten maken voor woningen, zullen in het plangebied herplant worden.

- b. Indiener verzoekt om aanvullend akoestisch onderzoek van de brug. Volgens de indiener levert dit overlast voor de nieuwe bewoners.

Reactie:

Er is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De verkeersbelasting en de aard en invulling van het wegdek alsmede de inrichting van de omgeving is in de beschouwing meegenomen. Ten overvloede merken wij op dat hier gaat om een bestaande brug. De vrees van de betrokkene voor onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is ongegrond.

Zienswijze 10

a. Indiener geeft aan dat het nieuwe plan Grut Palma uit de lucht kwam vallen. De indiener geeft aan dat zij van de ontwikkelaar wel een brief hebben gekregen, waarin zij werden uitgenodigd voor een gesprek. Maar volgens indiener hebben zij geen invloed op de inhoud van het plan. De indiener vraagt zich dan ook af of dorp goed is meegenomen. Zij vinden dat zij niet voldoende betrokken zijn bij het plan en zijn tegen het betrekken van de huidige groenstrook voor nieuwbouw.

Reactie:

Het is vervelend dat de indiener dit zo heeft ervaren. De ontwikkelaar heeft op verschillende manieren participatie georganiseerd. De ontwikkelaar heeft gesprekken gevoerd met buurtbewoners, op de website van de ontwikkelaar kon gereageerd worden op de plannen en daarnaast is ook een inloopbijeenkomst georganiseerd. Bij deze inloopbijeenkomst was de gemeente ook aanwezig.

In het kader van de wettelijk bestemmingsplanprocedure kunnen belanghebbenden reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijze. De verplichte wettelijke procedure is gevolgd. Door belanghebbenden zijn verschillende zienswijzen ingediend. In deze reactie- en antwoordnota leest u hoe de zienswijzen zijn verwerkt. De indiener heeft daarnaast de mogelijkheid om in te spreken bij de gemeenteraad. Hier wordt u te zijner tijd voor uitgenodigd.

De indiener geeft aan dat zij tegen het betrekken van de bestaande groenstrook zijn ten behoeve van nieuwbouw. Stedenbouwkundig is het wenselijk om de woningen aan de Palmastrjitte te situeren. Naar aanleiding van de zienswijzen is de betreffende groenstrook vergroot tot een breedte van 11 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was de groenstrook 7 meter breed. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Daarnaast wordt er elders in het plangebied een groenstrook met speelvoorziening gerealiseerd.

b. Indiener heeft de volgende opmerking over het beeldkwaliteitsplan: In de eerste foto's in dit plan wordt de groenstrook aan de Palmastrjitte (onderdeel van bestemmingplan Grut Palma) niet ingetekend. Bij de uitwerking wordt in het woonprogramma gesteld dat Deelgebied A stedenbouwkundig aansluit op het bestaande plan ten oosten van de locatie. Dit zien wij anders. De huidige opzet van de huizen aan de Keardok zijn veel ruimer met meer groen. Het geeft ook een fysieke afstand tussen de huidige huizenbouw en de eventuele nieuwbouw.

Reactie:

Wij snappen dat dit anders kan worden opgevat. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door deskundigen in samenspraak met de gemeente. Deelgebied A sluit aan op het stratenpatroon aan de oostzijde. Qua korrelgrootte van de bebouwing sluit dit eveneens op elkaar aan. In dit plan wordt voornamelijk aan de randen van het plangebied voorzien in groen en in waterpartijen. De woningen zijn geclusterd in het midden van het plangebied. Hierdoor kan het lijken alsof het plan niet ruim is opgezet.

c. Indiener geeft aan dat sommige watergangen bescherming hebben van cultuurhistorische waarde. Eerder wou de indiener een stuk grond van de gemeente aankopen ten behoeve van de tuin. Dit was niet mogelijk vanwege de stedenbouwkundige waarde (zichtlijn). Indiener vraagt zich daarom af waarom de sloot en de zichtlijn nu wel mag komen te vervallen ten behoeve van woningbouw.

Reactie:

De sloot die komt te vervallen in het plan heeft cultuurhistorische waarde. Echter, vinden wij de

realisatie van woningbouw op dit moment zwaarder wegen dan de cultuurhistorische waarde. Daarbij is de cultuurhistorische waarde al aangetast door de eerdere ontwikkelingen ter plaatse.

- d. Indiener geeft aan dat de bouw van Grut Palma is gestart in 2007 en dat in december 2023 zijn de laatste woningen opgeleverd. Er wordt nog steeds gewacht op de definitieve bestrating en inrichting van het groen naast ons huis.

Reactie:

Dit onderdeel van de zienswijze is geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan.

Zienswijze 11

Indiener geeft aan te genieten van het vrije uitzicht richting Leeuwarden. Het ruimtelijke gevoel dat hierbij wordt ervaren vindt de indiener een toevoeging van wonen op dit adres. Dit wordt gezien als meerwaarde. Bij de realisatie van woningbouw gaat deze meerwaarde verloren. Indiener hoopt dat hier rekening mee gehouden kan worden mocht het tot een nieuwbouwplan komen.

Reactie:

Wij begrijpen dat u liever een vrij uitzicht houdt. Dit is echter niet mogelijk met de huidige woningbouwopgave. Dat heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Daarvoor zal onbebouwde grond bebouwd moeten worden. Uit jurisprudentie blijkt dat er geen recht is op vrij uitzicht. De geplande woningen komen op een afstand van ongeveer 32 meter. Dit is een ruime afstand.

Zienswijze 12 (met 3 anderen)

- a. Indieners geven aan tegen het bestemmingsplan te zijn. Zij geven aan dat de woningen die gerealiseerd worden deels hoogbouw is en dat dit in het aangrenzend gebied niet was geoorloofd.

Reactie:

In de plannen is geen sprake van hoogbouw. Er worden woningen gerealiseerd met gangbare afmetingen van woningen in de huidige tijd. Ten opzichte van Grut Palma (2016) zijn wij bijna 10 jaar verder. Het huidige plangebied is gebaseerd op de huidige inzichten. In dit plangebied zijn daarom andere keuzes gemaakt. Vanaf de buitenkant naar binnen wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het aanzicht van de buurt.

- b. Indiener geeft aan dat de woningen niet betaalbaar zijn. Doorstroom is daarom geen optie. Het financiële gat is te groot voor doorstroom. Indiener vraagt zicht daarnaast af of hoe de tijdelijke voorrang werkt.

Reactie:

Er zitten diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de kans geven om een woning te kopen in het plan en daarvoor het eerder aan het dorp aan te bieden. Dit betekent dat de ontwikkelaar gedurende een bepaalde periode de woningen alleen aanbiedt aan de bewoners van Wergea. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

- c. Volgens indiener zijn er genoeg plekken rondom Wergea, zoals Middelsee, Zuidlanden, Zuiderburen, de Blitsaerd, Potmarge Park, rond nieuwe Cambuurstadium waar in de toekomst volop wordt gebouwd.

Reactie:

Het betreft hier geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan. Ten overvloede geven wij aan dat ook in Wergea een grote vraag is naar woningen. Met dit woningbouwplan wordt invulling

gegeven aan de lokale behoefte. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners van het dorp zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar.

- d. Indiener geeft aan dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de huidige Welstandsnota Leeuwarden 2022.

Reactie:

Voor dit bestemmingsplan is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld om de kwaliteit van het plangebied te borgen. Hierin worden stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven. Dit is een gangbare zaak bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Leeuwarden 2022.

E. Indiener wil benoemen dat er sprake is van licht, geluid, stikstofuitstoot vervuiling. Daarnaast worden de flora en fauna verstoord of teniet gedaan in de plan. Ook geeft de indiener aan dat omringende tuinen wateroverlast zullen krijgen

Reactie:

de indiener noemt een verzameling aan omgevingsaspecten. Deze omgevingsaspecten zijn getoetst en staan in de toelichting. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de aangedragen omgevingsaspecten.

f. Indiener geeft aan dat er te weinig parkeerplaatsen zijn in het plangebied. Daarnaast blijkt de infrastructuur te kort te schieten voor de aan- en afvoer van verkeer in de wijk en ruimte voor fietsers en voetgangers.

Reactie:

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is er een parkeerbehoefte van 98 parkeerplaatsen berekend. Een deel van deze capaciteit wordt voorzien op eigen erf. Daarnaast worden een tweetal parkeerkeffers aangelegd en zullen openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierbij is ook rekening gehouden met bezoekers en het dubbelgebruik van parkeerplekken. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook qua vervoersbewegingen worden geen problemen verwacht. Dit is ook te lezen onder hoofdstuk 2.2 (onder het kopje 'verkeer en parkeren') van de toelichting in het bestemmingsplan.

- g. Indiener benoemt de participatiewet en geeft aan dat het plan zorgt voor minder participatie en meer zorgkosten. Volgens de indiener is er geen sprake van sociale cohesie.

Reactie:

De participatiewet gaat niet over een goede ruimtelijke ordening. Maar bevordert deelname aan de arbeidsmarkt. Het betreft geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan.

- h. Indiener geeft aan dat de zienswijze is ontstaan in nauwe samenwerking en overeenstemming met gelijkgestemden. Indiener benoemt enkele aspecten, zoals parkeerproblemen, veiligheid spelende kinderen, geluid van brug en bel, toenemend verkeer, het hondenpension en inbrengen van water.

Reactie:

De indiener beoogd aan te sluiten bij zienswijzen van andere indieners. Voor de reactie daarop wordt verwezen naar de eerdere beantwoording van de zienswijzen. Voor het overige is niet duidelijk wat de indiener hiermee bedoelt. Indiener wijst niet op gevolgen van de fysieke leefomgeving.

Zienswijze 13 (met 6 anderen)

- a. De indiener geeft het volgende aan over het beeldkwaliteitsplan: in het huidige uitgevoerde bestemmingsplan Grut Palma (wat als voorbeeld voor Grut Palma West wordt afgeschilderd) is weinig groen en geen speelterrein voor kinderen. In het nieuwe plan wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen en landschappelijk inpassing van bomen. Het betreft een

loffelijk streven, waar weinig of niets van is terug te vinden. Volgens indieners kan dit ook niet, omdat de woningen dicht op elkaar zijn gebouwd op een klein stukje grond.

Reactie:

In Grut Palma West blijven de randen van het gebied groen. Dit is een ontwerpkeuze geweest wat zorgt voor een geleidelijke overgang naar bebouwd gebied. Daarnaast is het hierdoor ook mogelijk om een ommetje te realiseren om het plangebied. In het plangebied wordt veel water naar binnen gehaald. Ook dit is een kwaliteit van gebied. Aan de noordzijde van het plangebied wordt in het groen een speelvoorziening gerealiseerd. De woningen worden geclusterd in de kern van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is voornamelijk gericht op het toetsen van bouwaanvragen. Hierin staat niet het gehele inrichtingsplan. Tussen de ontwikkelaar en gemeente zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en het speelterrein.

- b. Indiener stelt dat de Welstandsnota 2022 niet meer van toepassing is en dat daarom een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. De indiener is van mening dat dit door een onafhankelijke instantie getoetst moet worden. Omdat Rho ook het bestemmingsplan heeft opgesteld in opdracht van de projectontwikkelaar hebben zij een zakelijk belang en heeft de indiener twijfels over de objectiviteit bij Rho.

Reactie:

De zienswijze bevat geen kritiek op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat in op andere aspecten. Het opstellen van een nieuw beeldkwaliteitsplan is gebruikelijk bij een nieuw bestemmingsplan. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is in samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. Wij staan achter dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Leeuwarden 2022.

- c. Indiener haalt aan dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voor het aantal woningen.

Reactie:

zie reactie onder zienswijze 12f.

- d. Indiener haalt geluidsoverlast van verkeer aan. Indiener vraagt zich af hoe dat is in de huidige situatie en vraagt naar de partij die metingen heeft gedaan en de interpretatie daarvan.

Reactie:

Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaai. Dit onderzoek heeft Rho uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij enkele woningen aan de noordzijde de voorkeursgrenswaarde voor wat betreft geluid wordt overschreden. Het gaat om een geringe overschrijding. Er zijn verschillende manieren om te zorgen voor een goede akoestische situatie voor deze woningen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde. Dit kan bijvoorbeeld door de komgrens te verplaatsen, waarbij een lagere snelheid geldt. Een andere mogelijkheid is om een akoestische maatregel te treffen langs de Wergeasterdyk. In het bestemmingsplan is gekozen om een voorwaardelijke verplichting op te nemen, in die zin dat de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden alleen in gebruik kunnen worden genomen indien langs de Wergeasterdyk tussen de rijbaan en het fietspad een akoestische maatregel wordt getroffen, waardoor de geluidsbelasting op de woningen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde. Geluid vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling. Er is geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van dit onderzoek.

- e. Indiener haalt een punt aan passende woonruimte voor starters, en senioren in verband met omgevingsvisie voor kleinere dorpen in gemeente Leeuwarden om eigen identiteit en leefbaarheid te behouden.

Reactie:

De zienswijze is niet direct gericht op het bestemmingsplan.

Er zitten diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. Daarnaast worden er voor starters en ouderen ook betaalbare rug-aan-rug woningen en twee onder één kapwoningen gerealiseerd die levensloopbestendig gebouwd worden. Ten opzichte van het

ontwerpbestemmingsplan zijn 8 levensloopbestendige twee onder één kapwoningen toegevoegd. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de kans geven om een woning te kopen in het plan. De woningen zullen daarom eerst aangeboden worden aan bewoners die ingeschreven staan in Wergea. Dit levert een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

- f. Indiener geeft aan dat het vaag blijft welke maatregelen worden genomen voor het inbrengen van water.

Reactie:

In het kader van de waterhuishouding is de watertoets uitgevoerd. De ontwikkeling is afgestemd met het Wetterskip. De percelen van de omwonenden zijn hierin mee beschouwd. Hieruit blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. De adviezen van het Wetterskip over de feitelijk inrichting worden opgevolgd. Daar waar vergunningen van het waterschap benodigd zijn, zullen deze zelfstandig worden beoordeeld. Dit heeft betrekking op de uitvoering en niet op de regels van het bestemmingsplan.

- g. De indiener geeft aan dat gemakkelijk wordt omgesprongen met het restant van het Alldjip en de aftakking noordwaarts ervan naar de Stinze Grut Palma (rond 1800). Enerzijds wordt aangegeven dat deze cultuurhistorisch waardevol is, anderzijds wordt aangegeven dat er zwaarwegende belangen zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord.

Reactie:

De betreffende sloot heeft cultuurhistorische waarde. Echter, vinden wij de realisatie van woningbouw op dit moment zwaarder wegen dan de cultuurhistorische waarde. Daarbij is de cultuurhistorische waarde al aangetast door de eerdere ontwikkelingen ter plaatse.

- h. Indiener geeft aan dat er te veel huizen worden gebouwd op een klein stuk grond, zeker in vergelijking met Grut Palma. Daarnaast geeft de indiener aan dat het plan te ver van de dorpskern afligt en dat er voldoende alternatieven zijn, zoals de vlintertuin en andere gebieden dicht bij de kern.

Reactie:

De stelling die indiener inneemt, is feitelijk onjuist. Het totale plangebied kent een ruime opzet die vergelijkbaar is met de omliggende wijken. Het plangebied is door de provincie aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied' en is beschikbaar voor woningbouw op deze locatie. Het kiezen van deze locatie is gebaseerd op een algehele belangen afweging en de beschikbaarheid van de gronden. De afstand tot de dorpskern is niet ongewoon en vergelijkbaar met andere wijken van Wergea.

Het gebied van de zogenaamde Vlintertuin is niet beschikbaar voor woningbouw. Dit gebied is bestemd voor de inbreng van natuur in een bestaande woonwijk. Daarnaast kan op deze gronden niet een compleet woningbouwprogramma worden aangelegd, omdat deze gronden te klein zijn.

- i. Indiener verwacht tot op deze zeer dure bouwgrond dure woningen komen te staan. Deze woningen zijn niet financieel haalbaar voor starters en senioren. Hoeveel woningen zijn al gereserveerd voor bewoners uit Wergea? Het meest waarschijnlijk is dat vermogende kopers van buiten Wergea komen, die geen binding hebben met Wergea. Indiener geeft aan dat dit in Grut Palma ook voor een aanzienlijk deel al zo is.

Reactie:

Het is een aanname dat de woningen niet verkocht zullen worden aan bewoners van Wergea. Er zitten diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. De rug-aan-rug woningen zijn zeer geschikt voor starters en ook voor ouderen. Ten opzichte van het ontwerp zijn er meer (lees: 8) 2-onder-1 kap woningen toegevoegd. Deze woningen zijn levensloopbestendig. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de kans geven om een woning te kopen in het plan en daarvoor het eerder aan het dorp aan te bieden. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners van het dorp zich aangemeld via de website van

de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

- j. De indiener geeft aan dat er op genoeg plekken wordt gebouwd. Zoals Middelsee, Zuiderlanden, Zuiderburen, de Blitsaerd, Potmarge Park en nieuwe Cambuurstadion. Ook ligt er een behoorlijk stuk grond in Wirdum, vlakbij Wergea. De indiener vraagt zich af of er niet te veel in de waan van dag wordt geleefd, waarbij te veel wordt gebouwd. Waardoor bij een veranderende economie veel leegstand komt en onbebouwde opgekochte stukken grond blijven liggen.

Reactie:

De zienswijze gaat niet inhoudelijk in op het bestemmingsplan.

Ook vanuit Wergea is er een behoefte aan woningen. Dit blijkt ook uit de woononderzoek in Wergea. Dat er ook andere locaties wordt gebouwd of kan worden gebouwd doet daar niets aan af. Gelet op de grote woningbouwopgave ligt het niet in lijn der verwachting dat er niet gebouwd kan worden.

- k. Indiener geeft aan dat het beschermd dorpsaanzicht van het oorspronkelijk bestemmingsplan Grut Palma negatief wordt beïnvloed vanaf de aanrij- aanloop route vanuit Leeuwarden.

Reactie:

Deze stelling dat er sprake is van beschermd dorpsaanzicht is onjuist. Alleen de kern van Wergea is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De ontwikkeling van Grut Palma West heeft geen invloed op het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast vinden wij deze ontwikkeling stedenbouwkundig passend op deze locatie. Het aanzicht wordt niet onevenredig aangetast.

- l. Indiener geeft aan dat er ten behoeve van de woningen een beschermde groenstrook moet worden afgesnoept van het bestemmingsplan Grut Palma. Dit maakt een wijziging van het bestemmingsplan Grut Palma noodzakelijk

Reactie:

De stelling dat er sprake is van een beschermde groenstrook is niet juist. Het gaat hier om een groenstrook die in eigendom is van de gemeente. Doordat enkele woningen binnen de bestaande groenstrook vallen is er een wijziging van het bestemmingsplan opgesteld. Dat is hetgeen wat nu voorligt. Dat het plangebied van Grut Palma West meerdere bestemmingsplannen overschrijdt is niet ongewoon. Er zijn geen juridische belemmeringen om meerdere bestemmingsplannen te herzien.

Zienswijze 14

a. Indiener geeft aan dat wanneer je over de Palma Brêge rijdt, je wordt beloond met een prachtig beschermd dorpsgezicht van Wergea. Dit beschermd dorpsgezicht mag niet verloren gaan. De indiener geeft daarnaast aan dat de wijk Grut Palma ruim is opgezet en is van mening dat Grut Palma West dat niet is. Het kleine stukje groen wordt volgebouwd en er wordt een sloot, groen en bomen voor opgeofferd.

Reactie:

Alleen de kern van Wergea is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De ontwikkeling van Grut Palma West heeft geen invloed op het beschermde dorpsgezicht. Qua korrelgrootte van de verkaveling en bebouwing sluit het plan aan op het bestaande Grut Palma. Door de woningen aan de Palmastrjitte te situeren wordt dit ook gekoppeld aan het bestaande Grut Palma. In dit plan wordt voornamelijk aan de randen van het plangebied voorzien in groen en in waterpartijen. De woningen zijn geclusterd in het midden van het plangebied. Hierdoor kan het lijken alsof het plan niet ruim is opgezet.

Het is feitelijk onjuist dat het bestaande stuk groen wordt volgebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie, zal het stuk groen iets kleiner worden, omdat ter plaatse woningen worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan was deze groenstrook 7 meter. Naar aanleiding van de zienswijzen is deze groenstrook aangepast naar ongeveer 11 meter. De groenstrook verdwijnt

niet. Daarnaast wordt aan de noordkant van een plangebied een speelvoorziening in het groen gerealiseerd. Ten overvloede merken wij op dat de bomen die verdwijnen op enkele locaties, in het plangebied herplant zullen worden. Per saldo is er geen verlies van bomen. Sterker nog, in het nieuwe plan zullen meer bomen worden aangeplant

b. Indiener is van mening dat er te weinig parkeergelegenheid is ingetekend. Volgens de indiener worden met deze ontwikkeling meer auto's in de Palmastrjitte en het Keardok geparkeerd. Dit is onwenselijke situatie ook gelet op de verkeersveiligheid.

Reactie:

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Dit is ook te lezen onder hoofdstuk 2.2 (onder het kopje 'verkeer en parkeren') van de toelichting in het bestemmingsplan. Op de Palmastrjitte zullen geen parkeerplekken worden gefaciliteerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling leidt tot een ongewenste parkeer-/verkeerssituatie.

c. Het ruimtelijke karakter en het aanzicht van de hele wijk wordt door dit plan aangetast.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk op een stuk onbebouwd gebied. Het aanzicht van de nieuwe omgeving zal bij realisatie van het woningbouwplan veranderen. Hierbij wordt een subtiele overgang beoogd. Aan de randen van het plangebied zit een groenzone met een waterpartij, daarna worden eerst lagere woningen gesitueerd en in het midden de iets hogere woningen. Stedenbouwkundig wordt hiermee een evenwichtig beeld gecreëerd. Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het ruimtelijke karakter en aanzicht van de buurt.

- e. Deze dure woningen zullen, net als in Grut Palma, voornamelijk worden bewoond door mensen van buiten Wergea. Ook van enige doorstromingen zal, ons inziens, geen sprake zijn. De inwoners van Wergea hebben behoefte aan starterswoningen en 55plus woningen

Reactie:

Er zitten diverse woningtypen in het plan, voor diverse huishoudens en inkomens. Daarnaast worden er voor starters en ouderen ook betaalbare rug-aan-rug woningen en twee onder één kapwoningen gerealiseerd die levensloopbestendig gebouwd worden. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 levensloopbestendige twee onder één kapwoningen toegevoegd. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de voorrang geven bij het kopen van een woning. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners van het dorp zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

- f. Deze uitbreiding van Wergea (Grut Palma West) zal niet bijdrage aan een grotere leefbaarheid van het dorp. Nu al zie je dat veel bewoners van Grut Palma gericht zijn op Leeuwarden voor boodschappen, school, sport, etc.

Reactie:

De zienswijze is niet gericht op het bestemmingsplan. Wij zijn overigens van mening dat de uitbreiding (Grut Palma West) wel een bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp. Als het aantal inwoners van Wergea toeneemt zal het voorzieningenniveau ook meer kans krijgen.

Zienswijze 15

De indiener heeft aantal vragen over het plan. Waarom staan er zoveel grote, dure bungalows in dit plan? Dit terwijl er zo gesproken wordt over betaalbare woningen waar ook duidelijk de behoefte ligt voor de Wergeaster. Waarom zo weinig twee onder een kapwoningen en rijwoningen? Waarom staan er geen rijwoningen en twee onder een kap woningen aan het water? Worden de bruggen die in dit plan staan beweegbaar? Is het een optie om (koop) ligplaatsen aan de landtong te realiseren tegenover waar nu de grote bungalows ingetekend staan? Kunt u uitleggen hoe het gaat werken met

de voorrang die iemand uit Wergea zal krijgen? Ik ben zelf Wergeaster, kunt u mij uitleggen hoe het gaat werken met de voorrang die iemand uit Wergea zal krijgen?

Reactie:

Volgens indiener worden er veel grote, dure woningen in het plan gerealiseerd. Het betreffen 15 van de 58, in verhouding valt dat mee. Er worden meer rijwoningen (15) en rug-aan-rug woningen (20) aangeboden dan vrijstaande woningen (15).

Het woningbouwprogramma is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast, in die zin dat er meer 2¹ kapwoningen zijn toegevoegd. In totaal zijn 12 2¹ kapwoningen. Acht van deze 2¹ kapwoningen zijn levensloopbestendig. Deze woningen zijn gesitueerd aan het water.

Naar alle waarschijnlijkheid zal er één vaste brug en één beweegbare brug in het plan komen. Deze vraag richt zich niet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, maar op de technische uitvoering.

In het plan worden geen ligplaatsen voor derden aangeboden. Nieuwe bewoners hebben de mogelijkheid om hun boot aan te leggen bij het eigen perceel.

De ontwikkelaar biedt de eerste twee maande de woningen alleen aan bewoners die nu ingeschreven staan in Wergea. U kunt uw interesse kenbaar maken door zich aan te melden via de website van de ontwikkelaar. Op dit moment hebben zich ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners van het dorp zich aangemeld via de website.

Zienswijze 16

Indiener vindt dat het plan voor het grootste gedeelte (80%) moet voorzien in leeftijdsbestendige woningen voor ouderen. Daar is behoefte aan. Dit kunnen volgens indiener een huurwoningen zijn of bijvoorbeeld een bejaardenflat. Ook moet het betaalbaar zijn en niet alleen voor de elite. De Wergeasters zullen voorrang moeten krijgen bij de toewijzing. Hierdoor zal doorstroming van woningen in het dorp ontstaan, waardoor er woningen voor starters vrijkomen.

Reactie:

Er is volgens indiener behoefte aan leeftijdsbestendige woningen voor ouderen. Het plan voorziet in diverse mogelijkheden. Zo zijn er geschikte rug-aan-rug woningen, levensloopbestendige 2¹ kapwoningen en patiowoningen. Doordat er een divers aanbod is in het woningbouwprogramma en in verschillende prijscategorieën, zijn de woningen voor verschillende doelgroepen beschikbaar. Daarnaast wil de projectontwikkelaar woningzoekenden in het dorp de voorrang geven bij het kopen van een woning. Op dit moment hebben al ruim 370 geïnteresseerden waarvan 126 inwoners van het dorp zich aangemeld via de website van de ontwikkelaar. Door woningen eerst aan dorpsbewoners aan te bieden, levert dit een bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Wergea.

Zienswijze 18

Indiener uit vrees voor de aantasting privacy en woongenot, omdat een brug direct naast de woning van de indiener wordt voorzien. Hieronder wordt deze aspecten genoemd.

- Woning is gekocht vanwege de ligging: rust in-en om de woning. (destijds zijn de kavels ook met die reden ver- en gekocht). Deze wordt ernstig aangetast.
- Er zullen veel wandelaars door onze straat gaan lopen, waardoor de rust en privacy verdwenen is. Aantasting van woongenot.
- De grond voor onze woning, van de gemeente, begroeid met gras, zal gebruikt gaan worden als honden-uitlaat plaats, met alle vervuiling die dat met zich meebrengt (want er is nog altijd een groot percentage die de poep van de hond niet opruimt)
- De veiligheid in de straat wordt sterk verminderd, een inbraak/diefstal pleeg je eenvoudiger in een straat van waaruit je meerdere vluchtroutes hebt.
- De loopbrug komt over open vaarwater te liggen, hierdoor neemt de kans sterk toe dat er een recreatiegebied ontstaat: vissen, zwemmen en/of zonnebaden met veel lawaai als gevolg.
- Springen, door de jeugd, vanaf de brug zal een geliefd tijdverdrijf worden, door de beperkte diepte ontstaat er een groot risico op letsel. Wij zien dat nu ook vanaf de Palmabrug gebeuren.

-Onze privacy en woongenot wordt ernstig aangetast doordat er vanaf de brug open zicht in onze tuin ontstaat.

-Vanuit de nieuwe wandelroute staat nog een brug op tekening welke toegang biedt om het plan te verlaten. Daarmee is er geen noodzaak meer voor de brug in het verlengde van Oan't Alldjip.

Reactie:

Het is juist dat er een ontsluiting komt voor een voetgangersbrug. Het betreft hier een ontsluiting van beperkte omvang met geringe gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Waardoor er in de opvatting van de gemeente geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is van de indiener. Bij normaal gebruik is redelijkheid geen overlast te verwachten. Wij vinden het belangrijk dat dit deel van Grut Palma ook direct verbonden is met Grut Palma West. Dit maakt een ommetje in en om het plangebied mogelijk.

Zienswijze 19

Indiener geeft aan dat Op 31 januari 2023 een ontwerp is gepresenteerd waarbij de groenstrook langs het Keardok behouden bleef. Daarop werd een mogelijke plek voor een speeltuin aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze groenstrook verdwijnen. De voorgestelde locatie van de speeltuin en een aanzienlijk aantal bomen moeten nu helaas plaats maken voor een huizenblok dat naar voren is gehaald. Indiener is van mening dat deze aanpassing het ruimtelijke karakter en het aanzicht van de buurt aantasten. Indiener vraagt om deze aanpassing ongedaan te maken en terug te keren naar het eerste ontwerp.

Reactie:

zie reactie onder zienswijze 8.

Zienswijze 20

Indiener geeft aan dat Op 31 januari 2023 een ontwerp is gepresenteerd waarbij de groenstrook langs het Keardok behouden bleef. Daarop werd een mogelijke plek voor een speeltuin aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze groenstrook verdwijnen. De voorgestelde locatie van de speeltuin en een aanzienlijk aantal bomen moeten nu helaas plaats maken voor een huizenblok dat naar voren is gehaald. Indiener is van mening dat deze aanpassing het ruimtelijke karakter en het aanzicht van de buurt aantasten. Indiener vraagt om deze aanpassing ongedaan te maken en terug te keren naar het eerste ontwerp.

Reactie:

Zie reactie onder zienswijze 8.

Zienswijze 21 Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft het bestemmingsplan getoetst in het kader van de watertoets. In de zienswijze vraagt het Wetterskip aandacht voor praktische zaken die in de uitvoering van de werkzaamheden van belang zijn. Daarbij moet u denken aan: zettingsberekening, overleg met bewoners, in beginsel geen stortsteen toepassen, het aanbrengen van waterbouwkundige werken, vergunningverlening en het aanpassen van het peil.

Reactie:

Er heeft overleg plaats gevonden met het Wetterskip. Hierin zijn enkele praktische zaken afgestemd. De advisering van Wetterskip Fryslân wordt in acht genomen. In het bestemmingsplan heeft dit geleid tot enkele aanpassingen in het matenplan. Het matenplan is opgenomen in bijlage 10 van het bestemmingsplan.

De gemeente volgt daarnaast de wettelijk gestelde eisen die aan het wateraspect gesteld worden.

Zienswijze 22 Provincie Fryslân

a. De zienswijze van de provincie is gericht op de landschappelijke inpassing/het stedenbouwkundig concept gericht op het entreegebied. De provincie heeft geadviseerd het entreegebied van de wijk met de rug-aan-rug woningen te heroverwegen.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan is herzien. Ter plaatse van de entree zijn nu rijwoningen gesitueerd.

De rijwoningen staan op een grotere afstand van de weg, waardoor een meer open karakter wordt gegeven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. De provincie heeft de volgende twee kanttekeningen bij de Aerius-berekening:

- In de berekeningen voor de bouw/aanlegfase is uitgegaan van een Ad Blue verbruik van 7 % van het totale dieselverbruik. Dit is niet in overeenstemming met de instructie gegevensinvoer in AERIUS Calculator. Daarin wordt een verbruik van max. 6 % genoemd. Een hoger verbruik zal nader onderbouwd moeten worden, wat in de memo niet is gedaan. Overigens verwachten wij dat, bij het toepassen van een realistischer Adblue percentage, er geen sprake zal zijn van een depositie-toename, zodat eerder genoemde conclusie dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000 gebieden akkoord is.
- In de berekeningen voor de bouw/aanlegfase is de inzet van mobiele werktuigen niet gespecificeerd. Het vermelde totale dieselverbruik in die fase is echter wel in lijn met omvang van het project (58 woningen).

Reactie:

De Aerius-berekening is uitgevoerd volgens de laatste AERIUS calculator. Hierin zijn de punten van de provincie meegenomen. Er is gerekend met Ad Blue verbruik van 6% van de bouw-/aanlegfase. Daarnaast is de inzet van de mobiele werktuigen gespecificeerd. Er wordt daarmee volledig tegemoet gekomen aan de zienswijze.

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.