

Reactie- en antwoordnota inspraakreacties ontwerp stedenbouwkundig plan ‘Stiens - Steenslân II’

Het ontwerp stedenbouwkundig plan ‘Stiens - Steenslân II’ heeft vanaf 2 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens die periode is op 13 februari 2023 een inloopbijeenkomst gehouden waar belangstellenden ook een inspraakreactie konden achterlaten. In totaal zijn 17 inspraakreacties ontvangen.

Deze nota is als volgt opgebouwd:

- eerst wordt de inhoud van de inspraakreactie kort weergegeven (*in cursieve tekst*);
- daarna volgt de reactie van het college;
- tenslotte wordt aangegeven of de inspraakreactie gevolgen heeft voor het stedenbouwkundig plan.

Inspraakreactie 1

Bewoner Brêgeleane, Stiens

Inspraakreactie 1A

Er staat een vrijstaande woning niet op de juiste rooilijn (te veel naar voren) op de Brêgeleane. Het lijkt mij wenselijk om de rooilijn aan te houden van de woning op het perceel Bregeleane 51 Stiens.

Reactie:

Aan de oostzijde van de Brêgeleane is, gelet op de afstand tussen de bestaande woningen, geen sprake van een éénduidige rooilijn.

De nieuwe woningen in Steenslân II worden bewust niet in een strakke rooilijn langs de Brêgeleane gesitueerd. Deze ‘speelse’ opzet draagt bij aan de ambitie om een woonwijk te realiseren met een ‘dorpse’ uitstraling.

De vrijstaande woning waar u op doelt vormt bovendien de entree tot de wijk. Een alzijdig georiënteerde (woning met twee voorkanten) met een voortuin (zonder hoge erfafscheidingen) op deze locatie komt het straat- en bebouwingsbeeld ten goede. Het is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk als deze woning verder naar achteren wordt geplaatst. Het bouwvolume van deze vrijstaande woning vormt namelijk een afbakening van de noordelijk gelegen groene ruimte. Deze afbakening van het groen is stedenbouwkundig gewenst, omdat hierdoor een besloten en intieme groenruimte ontstaat voor de woningen. Afbakening van dit groen komt niet alleen het straat- en bebouwingsbeeld ten goede maar ook de sociale veiligheid (*“eyes on the street”*).

Inspraakreactie 1B

Er staan sociale huurwoningen aan [bevaarbaar] water. Persoonlijk begrijp ik deze keuze niet en wil u adviseren om deze woningen in het midden van het plan te bouwen. Hierbij doen jullie de mensen die flink de beurs voor een koopwoning moeten trekken meer recht. Het kan toch niet zo zijn dat er mensen zijn die voor een laag bedrag (sociale huurwoning met huursubsidie) aan het water mogen wonen en de burens die een koopwoning hebben hier de hoofdprijs voor moeten betalen.

Reactie:

In het ontwerp stedenbouwkundig plan zijn sociale huurwoningen aan bevaarbaar water gesitueerd, omdat wij huurders van sociale huurwoningen ook de kans willen geven om aan het water te wonen. De woningbouwcoöperatie heeft ons echter laten weten dat zij geen onderhoud plegen aan

walbeschoeiing (zie [inspraakreactie 16E](#)). De gemeente neemt dergelijke voorzieningen die bedoeld zijn voor particulier gebruik niet in eigendom en beheer. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 16E](#).

Om rijwoningen aan het water mogelijk te maken is het verder gewenst dat er in het midden van het bouwblok een poort wordt gerealiseerd. Deze poort creëert een achterom voor de middelste rijwoningen. Zonder deze poort kunnen bewoners hun fietsen en containers niet in de achtertuin stallen. De woningbouwcoöperatie heeft ons echter laten weten dat een poort, gelet op de hogere bouwkosten, niet mogelijk is (zie [inspraakreactie 16F](#)).

Gelet op deze inspraakreacties van de woningbouwcorporatie stellen wij voor de sociale huur (rij)woningen niet langer aan het water te situeren. In plaats daarvan worden er enkel koopwoningen aan het water gesitueerd. Dit komt de grondexploitatie van het plan ook ten goede.

Conclusie:

Uw inspraakreactie 1A geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Uw inspraakreactie 1B geeft, gelet op [inspraakreactie 16E](#) en [inspraakreactie 16F](#), aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 2

Bewoner Brêgeleane, Stiens

Inspraakreactie 2A

De vrijstaande woning tegenover ons huis aan de Brêgeleane valt ruim binnen de verdere groenstrook. Wij verwachten dat die groenstrook over de hele linie doorgetrokken wordt [en niet wordt doorbroken door een woning]. Die woning valt ook buiten de rooilijn van de woning op het perceel Brêgeleane 51. Graag deze vrijstaande woning naar achteren of zijwaarts verplaatsen zodat de groenstrook langs de Brêgeleane op één lijn komt te liggen. Ben wel voorstander van de eerste woning vrijstaand, dus niet beginnen met rijtjeswoningen.

Reactie:

De vrijstaande woning waar u op doelt vormt de entree tot de wijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om deze woning vrijstaande woning te verplaatsen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 1A](#).

Inspraakreactie 2B

Wanneer deze woning verder het plan in gaat dan eventueel de parkeerplekken laten vervallen tussen de rijtjeswoningen. Beter is voor deze woningen een parkeerplek te maken voor de woningen.

Reactie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om deze vrijstaande woning bij de entree te verplaatsen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 1A](#). In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om een deel van de parkeerbehoefte in parkeerkoffers op te lossen. Auto's staan dan meer uit het zicht waardoor het straatbeeld minder wordt gedomineerd door geparkeerd blik.

Inspraakreactie 2C

Jammer dat direct bij de entree rijtjeswoningen komen. Voor het aanzicht is het mooier als deze rijwoningen verder in het plan te zetten.

Reactie:

Rijwoningen vormen niet de entree tot de wijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er bewust voor gekozen om een vrijstaande woning bij de entree van de wijk te situeren. Voor de motivering van deze keuze verwijzen wij u naar [inspraakreactie 1A](#).

Inspiraakreactie 2D

Sta geen schuttingen toe.

Reactie:

In achtertuinen zijn 2 meter hoge erfafscheidingen zoals tuinmuren of schuttingen vergunningsvrij, mits:

- de erfafscheiding achter de voorgevellijn van de woning wordt geplaatst; en
- de erfafscheiding op minimaal 1 meter van openbaar toegankelijk gebied (de weg, groen of water) wordt geplaatst.

Op een aantal hoekpercelen grenst de zijkant van de achtertuin aan openbaar toegankelijk gebied. Vanwege het vele water en groen in de wijk grenst de achterkant van veel achtertuinen ook aan openbaar toegankelijk gebied. De erfafscheidingen die hier worden geplaatst zijn vergunningplichtig. Aan vergunningplichtige erfafscheidingen mogen wij beeldkwaliteitseisen stellen.

Wij streven naar de realisatie van een groene wijk waarin de openbare ruimte (straat, groenvoorzieningen en water) niet wordt gedomineerd door schuttingen. In het stedenbouwkundig plan is daarom de ambitie uitgesproken dat op de grens met de openbare ruimte groene erfafscheidingen worden gerealiseerd (zie pagina 33 van het stedenbouwkundig plan). Dit kunnen hagen of met hедера's begroeide gaashekwerken zijn.

Indien de gemeenteraad instemt met deze stedenbouwkundige ambitie dan zal in het beeldkwaliteitsplan nader worden uitgewerkt hoe deze groene erfafscheidingen eruit moeten komen te zien. Zo kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om op de grens met de openbare ruimte alleen (met hедера's begroeide) gaaswerken toe te staan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan opgesteld.

In het stedenbouwkundig plan is ook de ambitie uitgesproken om op veel percelen aan de voorzijde alleen groene erfafscheidingen toe te staan (zie pagina 33 van het stedenbouwkundig plan). Aan de voorzijde kunnen groene erfafscheiding alleen geborgd worden, indien bij de verkoop met een privaatrechtelijke overeenkomst een aanleg- en instandhoudingsplicht voor (lage) hagen wordt vastgelegd. Wij zullen bij de verdere uitwerking van het plan onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om bij de verkoop van de gronden privaatrechtelijk te borgen dat de kopers van de percelen aan de voorzijde een haag moeten aanleggen en in stand te houden.

Inspiraakreactie 2E

Waar blijft het fietspad [langs de Brêgeleane]? Dit was voor aanvang van het plan al gepland.

Reactie:

De Brêgeleane is nu nog een 50 km per uur weg aan de rand van de bebouwde kom. Tot voor kort werd de Brêgeleane ook nog als bus route gebruikt. Op een 50 km per uur weg is het wenselijk dat fiets- en autoverkeer van elkaar wordt gescheiden. Daarom waren wij altijd voornemens een gescheiden fietspad parallel aan de Brêgeleane aan te leggen.

Het voornemen is inmiddels om de snelheid op de Brêgeleane te verlagen naar 30 km per uur. De gemeenteraad heeft middels de "motie '30 km in de bebouwde kom'" (d.d. 1 december 2021) het college namelijk verzocht een maximumsnelheid van 30 km per uur als streven te hanteren voor alle wegen binnen de bebouwde kom van de stad Leeuwarden en de dorpen.

Vervolgens is onderzocht welke wegen binnen de bebouwde kom in aanmerking komen voor een maximumsnelheid van 30 km per uur. In lijn met veel andere gemeenten in Nederland is besloten ook in de gemeente Leeuwarden in de toekomst de norm van 30 km per uur binnen de bebouwde kom als uitgangspunt te hanteren. De stadsring, invalswegen met gescheiden fietspaden en wegen op bedrijventerreinen met gescheiden fietspaden vormen daarop een uitzondering en blijven 50 km per uur.

Het terugbrengen van de maximale snelheid van de Brêgeleane tot 30 km per uur sluit aan bij deze nieuwe beleidsopvatting. Bij een lagere snelheidslimiet hoort een andere weginrichting.

De herinrichting van de Brêgeleane vormt een aparte procedure die losstaat van de planprocedure voor Steenslân II. De Brêgeleane ligt niet in Steenslân II en valt hierdoor niet onder dit stedenbouwkundig plan. De grondexploitatie van Steenslân II biedt geen financiële ruimte voor een volledige herinrichting van de Brêgeleane.

Conclusie:

Uw inspraakreacties geven geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zal wel rekening worden gehouden met uw inspraakreactie 2D, indien de raad de stedenbouwkundige ambitie voor groene erfafscheidingen op de grens met de openbare ruimte onderschrijft.

Inspraakreactie 3

Bewoner Brêgeleane, Stiens

Inspraakreactie 3A

Allereerst vinden wij het een heel mooi en speels plan. De ontsluitingsweg komt alleen recht voor ons woonhuis uit. De koplampen van auto's zullen bij ons naar binnen schijnen. En auto's kunnen zo de oprit opschieten. Een wijziging of knik in de weg zou een optie kunnen zijn.

Reactie:

Fijn om te horen dat u het een mooi plan vindt. De entreeweg van de wijk komt nu inderdaad recht voor uw woning uit. Daarom stellen wij een knik in de weg (naar het noorden) voor. Het tracé van de weg komt daarmee tussen uw woning en de naastgelegen woning te liggen. Met het inrichtingsplan van de openbare ruimte zullen wij met de aanplant van groen verder trachten het effect van naar binnen schijnende koplampen in uw woning te minimaliseren. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld na vaststelling van het stedenbouwkundig plan én het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3B

Eén ontsluitingsweg is te weinig. Kan nagedacht worden over een tweede ontsluiting richting de Trijehoeksdyk?

Reactie:

Gelet op de beperkte verkeersgeneratie behorende bij dit plan is het niet noodzakelijk om een tweede ontsluitingsweg te realiseren. De huidige verkeersgeneratie op de Brêgeleane wordt geschat op 613 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal. De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie wordt geschat op 967 mvt per etmaal. Het aantal motorvoertuigen in het spitsuur is ongeveer 10% van het totaal, dus afgerond circa 97 mvt per uur. Deze verkeersgeneratie zal niet leiden tot een onaanvaardbare verkeersdruk op de Brêgeleane. Een tweede ontsluiting op de Trijehoeksdyk is daarmee niet noodzakelijk. Gelet op het smalle wegprofiel is een tweede ontsluiting op de Trijehoeksdyk vanuit verkeerskundig oogpunt bovendien ongewenst.

Inspraakreactie 3C

Tevens het verzoek om snelheid remmende maatregelen voor de Brêgeleane te treffen die wij niet gezien hebben in het plan.

Reactie:

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan zal gestart worden met een ontwerp voor de openbare ruimte van Steenslân II. Steenslân II zal waarschijnlijk met een gelijkwaardig kruispunt worden aangesloten op de Brêgeleane. Een gelijkwaardig kruispunt past bij de nieuwe beleidsopvatting van de gemeente Leeuwarden om de maximale snelheid in de bebouwde kom terug te brengen tot 30 km per uur. Een (tijdelijke) herinrichting van de Brêgeleane zal echter geen onderdeel uitmaken van dit ontwerp voor de openbare ruimte. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar inspraakreactie 2E.

Conclusie:

Uw inspraakreactie 3A geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat het tracé van de ontsluitingsweg in het stedenbouwkundig plan wordt aangepast. Uw inspraakreacties 3B en 3C geven geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 4

Bewoner Brêgeleane, Stiens

Inspraakreactie 4A

De voorkant van onze woning is aangewezen als de rooilijn voor de [oostzijde van de] Brêgeleane. Eén woning staat niet in deze rooilijn.

Reactie:

De vrijstaande woning waar u op doelt vormt de entree tot de wijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om deze woning vrijstaande woning te verplaatsen. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 1A](#).

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 5

Bewoners twee adressen aan Brêgeleane, Stiens

Inspraakreactie 5A

Voor zover ons bekend, is deze planvorming behoorlijk prematuur, aangezien de grond in het geheel geen woonbestemming heeft en bedoeld is voor agrarisch gebruik.

Reactie:

De gronden hebben nu inderdaad nog een agrarische bestemming. Het vaststellen van een stedenbouwkundig plan vormt de eerste stap in het planproces om deze bestemming te wijzigen. Een stedenbouwkundig plan toont de gewenste inrichting van het projectgebied waarop alle elementen die ruimte vragen (de bebouwing, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water) zijn weergegeven. Op basis van een stedenbouwkundig plan kan niet gebouwd worden. Hiervoor is de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk.

We stellen eerst een stedenbouwkundig plan vast omdat hiermee duidelijk wordt hoe we het gebied wensen in te richten. Het ontwerp stedenbouwkundig plan is in samenwerking met een groep bewoners tot stand gekomen. Dit ontwerp stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan het dorp en heeft voor zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Vervolgens zal de gemeenteraad, rekening houdend met de ingediende inspraakreacties, gevraagd worden het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt de gewenste inrichting vertaald naar een bestemmingsplan met bouw- en gebruiksregels. Op basis van een bestemmingsplan kunnen bouwaanvragen worden ingediend.

Inspraakreactie 5B

Voor zover ons bekend is, heeft de provincie Fryslân (ons inziens terecht) bezwaren tegen bebouwing in het agrarische buitengebied.

Reactie:

De provincie heeft geen bezwaar op het plan. Uitbreiding tegen de bebouwde komgrens van Stiens is niet in strijd met de provinciale verordening. Uitbreiding op bestaand stedelijk gebied is namelijk toegestaan. Wel dient gemotiveerd te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Verder moeten de woningaantallen en de kwaliteit van de woningbouw (o.a. woontypologieën) in overeenstemming te zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten (GS) heeft.

Er is sprake van zuinig en meervoudig ruimtegebruik. Steenslân II voorziet in een duidelijke woonbehoefte die redelijkerwijs niet in zijn geheel binnen de bebouwde kom kan worden opgelost. Een woonbehoefteonderzoek maakt duidelijk dat er tot 2036 behoefte is aan 210 extra woningen in Stiens. Deze woonbehoefte kan niet in zijn geheel binnen de bebouwde kom worden opgelost. In de bebouwde kom zijn de mogelijkheden tot verdere inbreiding, met name voor grondgebonden woningen, beperkt. Door ongeveer 100 (voornamelijk grondgebonden) woningen te realiseren in Steenslân II kan worden voldaan aan deze woonbehoefte. Steenslân II voorziet naast woningbouw in ruimte voor recreatie, (water-)sport en het omzomen van de oostzijde van Stiens met een ecologische structuur. Door de ruimte meervoudig te gebruiken kunnen we routes uitbreiden, zowel over land als over water, zodat er een betere verbinding tussen de omringende woonwijken, het recreatiegroen en de vaarroutes ontstaat.

De woningaantallen (ca. 100 woningen) van Steenslân II zijn in overeenstemming met een woonplan dat de schriftelijke instemming van GS heeft. Ook de kwaliteit van wonen is in overeenstemming met dit woonplan. Steenslân II voorziet in de bouw van een breed scala aan woontypologieën. De woonwijk is geschikt voor verschillende doelgroepen: van huishoudens met een laag, midden tot aan een hoog inkomen en van jong tot oud. De opzet wijkt daarin af van Steenslân I, waar de woningen vooral geschikt zijn voor midden- en met name hoge inkomens.

Steenslân II is daarmee in overeenstemming is met de provinciale verordening.

Inspraakreactie 5C

Bebouwing van deze gronden zou een enorme aanslag geven qua stikstofdepositie en kan zeker niet "betekenisvol voor de biodiversiteit of de klimaatadaptatie" genoemd worden, daar waar de kwalitatief onovertroffen gronden eeuwenlang in agrarisch gebruik zijn geweest. Sterker nog: de bouw is voor meer dan 30% verantwoordelijk voor de stikstofemissie.

Reactie:

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal met een stikstofberekening aangetoond moeten worden dat de planontwikkeling in de bouw- en gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige natuurgebieden. Gelet op de omvang van het project en de afstand tot stikstofgevoelige natuurgebieden hebben wij er vertrouwen in dat het plan niet zal leiden tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige natuurgebieden.

Het plan voorziet naast woningbouw met de aanleg van veel water en groen waarmee langs de oostflank van het dorp een ecologische structuur ontstaat die bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Inspraakreactie 5D

Het bouwen van woningen direct in de aanvlieg- en landingsroute naar vliegbasis Leeuwarden lijkt uitermate onwenselijk. Zeker nu het nieuwe toestel van de Luchtmacht, de F35, veel meer zware geluidshinder met zich meebrengt. Ook al bezit je een woning met 3 laags beglazing en is je woning extreem geïsoleerd, dan nog is een normaal gesprek zelfs binnenshuis totaal niet meer mogelijk.

Reactie:

Het plangebied ligt niet in een geluidscontour (zgn. Ke contour) van de aan- en afvliegroute vliegbasis. Vliegverkeerlawaaï vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Inspraakreactie 5E

De EU is blijkens een publicatie van Cobouw van zins Nederland binnenkort te sommeren het bouwen van woningen in agrarisch buitengebied sterk te beperken. De EU maakt zich onzes inziens terecht serieus zorgen over de biodiversiteit en wil dat landen zuiniger omgaan met natuur en landbouwgrond. Deze bezwaren van de EU worden mede ingegeven door het feit dat het kleine Nederland binnen de EU de snelste bouwer is van nieuwe woningen, kantoren, winkels en hallen. Daarmee zullen de onder pt. 2 genoemde bezwaren van provincie Fryslân worden onderstreept.

Reactie:

Zowel de gemeente Leeuwarden als de provincie Fryslân zijn terughoudend in het toevoegen van woningen in het buitengebied. Uit een woonbehoefteonderzoek wordt duidelijk dat er tot 2036 behoefte is aan 210 extra woningen in Stiens. De woonbehoefte van Stiens kan redelijkerwijs niet in zijn geheel binnen de bebouwde kom worden opgelost. De provincie Fryslân heeft geen bezwaar op het woningbouwplan voor Steenslân. Het plan is in overeenstemming met de provinciale verordening. Er is sprake van zuinig en meervoudig ruimtegebruik. In Steenslân II worden woningtypen gebouwd waar behoefte aan is en waarvoor in de bebouwde kom onvoldoende ruimte voor is. Bovendien wordt er veel groen en water toegevoegd waardoor de oostzijde van Stiens wordt omzoomd met een ecologische structuur. Deze ecologische structuur komt de biodiversiteit ten goede.

Inspraakreactie 5F

Blijkens een recente publicatie van Slimster.nl, die zich baseert op cijfers van het CBS, had 6,15% van de Friese huurwoningen in 2022 geen bewoner. Voor de koopwoningen was dit 3,23%. De cijfers van de gemeente Leeuwarden waren resp. 5,64% en 2,65%. Met de grote bouwprojecten van de gemeente Leeuwarden in het achterhoofd, ontbreekt ons inziens de noodzaak voor nieuwbouw. Meer bebouwing leidt tot kapitaalvernietiging, al helemaal als de bevolkingsopbouw in oenschouw wordt genomen en het onze minister-president lukt de immigratie te beperken.

Reactie:

In deze publicatie van Slimster.nl staat inderdaad dat 5,64% van de huurwoningen en 2,65% van de koopwoningen in de gemeente Leeuwarden (tijdelijk) geen bewoner heeft. In dit artikel staat echter ook:

Volgens Marco Schuurman, eigenaar van Slimster, is een renovatie of verbouwing de meest voorkomende oorzaak voor leegstand. "Bij een grootschalige verbouwing kunnen bewoners zich tijdelijk ergens anders inschrijven, als zij in de tussentijd bijvoorbeeld bij familie of vrienden of op een vakantiepark verblijven. Ook bij huurwoningen komt dit vaak voor: de 'oude' huurder is het huis inmiddels uit, maar voordat de nieuwe huurder erin kan vindt er een renovatie plaats, waardoor de woning tijdelijk onbewoond is", aldus Schuurman.

Uit een woningmarktanalyse voor Stiens blijkt een duidelijk behoefte aan nieuwe woningen in Stiens. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 5B](#).

Inspraakreactie 5G

Het onder punt F genoemde argument wordt nog versterkt, als je in ogenschouw neemt, dat koopwoningen in Leeuwarden en ook in de randgemeenten blijken een artikel in de Leeuwarder Courant van 17 februari jongst leden over het algemeen goed bereikbaar zijn voor starters. Voorwaar geen teken van een overspannen woningmarkt in gemeente Leeuwarden!

Reactie:

Het plan voorziet in een brede mix van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen: van huishoudens met een laag, midden tot aan een hoog inkomen en van jong tot oud. Uit een woningmarktanalyse voor Stiens blijkt een duidelijk behoefte naar dit type, voornamelijk grondgebonden woningen, in Stiens.

Inspraakreactie 5H

De gemeente doet met haar bouwplannen een enorme en naar onze mening onverantwoorde aanslag op de groene buitenruimte. O.a. met plannen als Blitsaerd en de Zuidlanden, waarbij de effecten nog worden versterkt door het volleggen van landerijen met zonnepanelen.

Reactie:

De gemeente Leeuwarden gaat terughoudend om met het aansnijden van nieuwe gronden in het buitengebied. Om te voldoen aan de woonbehoefte in Stiens is het echter noodzakelijk om in Steenslân II woningen te bouwen. Er wordt bovendien veel groen en water toegevoegd. Daarmee is sprake van zuinig en meervoudig ruimtegebruik. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 5B](#).

Inspraakreactie 5I

Het is naar onze mening alleen al om verkeerstechnische redenen dringend noodzakelijk een fietspad aan te leggen aan de oostkant van de Brêgeleane, tussen de 2 bruggen, zoals dat ook was geschetst bij het oorspronkelijke plan Aldlân. De overgang van de Brêgeleane naar het fietspad bij de zuidelijke brug toont duidelijk aan dat daar oorspronkelijk een voortzetting van het fietspad over de brug in noordelijke richting was gepland. De huidige situatie met overstekende kinderen richting het zuiden, daar waar automobilisten komend van achter de brug vrijwel geen overzicht hebben, is uiterst gevaarlijk en leidt nu al regelmatig bijna tot ongevallen. Het geheel van deze gevaarlijke situatie wordt nog versterkt omdat de fietsers vervolgens ook nog de Trijehoeksdijk moeten oversteken en het zicht op het verkeer daar vrijwel ontbreekt. Het geplande wandelpad, oostelijk gelegen van de Brêgeleane, dient naar onze mening te veranderen in een fietspad. Sterker nog: ook zonder bebouwing van Steenslân 2 zou de gemeente aldaar eindelijk een fietspad moeten aanleggen en daarmee de oorspronkelijke beloften aan de huidige bewoners na al die jaren eens moeten inlossen en de gevaarlijke oversteek voor fietsers moeten aanpakken. De noodzaak voor dit fietspad zou nog veel hoger worden bij onverhoopte bebouwing van Steenslân 2, zeker daar waar de gemeente Leeuwarden de ambitie heeft uitgesproken fietsstad van Nederland te willen worden.

Reactie:

De Brêgeleane krijgt op termijn een andere inrichting. De aanleg van een vrij liggend fietspad is echter niet langer noodzakelijk, omdat de Brêgeleane afgewaardeerd gaat worden naar een 30 km per uur weg. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 2E](#).

Inspraakreactie 5J

Het voorgelegde plan kent slechts één ontsluitingsweg, die uitkomt op de toch al drukke Brêgeleane. Naar goed planologisch begrip zou wat dat betreft een andere keuze moeten worden gemaakt. Het zou om reden van een continue geborgde ontsluiting en vanwege de

(verkeers)veiligheid bij een plan van deze grootte niet meer dan logisch, billijk en verstandig zijn het voorgestelde fietspad, dat uitkomt op de Trijehoeksdyk, te veranderen in een tweede ontsluitingsweg. Het uitbreidingsplan Steenslân 1 telt bv. ook 2 ontsluitingswegen en met enige fantasie zelfs 3.

Reactie:

De aanleg van een tweede ontsluitingsweg is niet wenselijk en niet noodzakelijk. Voor de motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 3B](#).

Conclusie:

Uw inspraakreacties geven geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 6

Bewoner Boeier, Stiens

Inspraakreactie 6A

Als u door het plan Steenslân I loopt of fietst, dan moet u zijn opgevallen hoe dominant aanwezig de schuttingen daar zijn. De gemeente maakt een mooi plan en de woningeigenaren laten een prachtige woning bouwen. Het goede plan wordt onder uitgehaald doordat de meeste mensen direct “vrij” willen zitten. Enig geduld voor het laten groeien van een groene erfafscheiding heeft men niet. Er is een gedeelte waar aan beide zijden van de straat schuttingen met een geschatte lengte van 30 á 40 meter staan. Je zou het een steeg kunnen noemen. De gemeente zou bij een nieuw plan hiervoor duidelijke maatregelen moeten aangeven. Ik hoop dat u maatregelen neemt.

Reactie:

U merkt terecht op dat het straatbeeld in Steenslân I op een aantal plekken wordt gedomineerd door schuttingen. Gevolg hiervan is dat een ‘achterkant’ situatie ontstaat waardoor de openbare ruimte meer oogt als een brandgang dan als een straat.

Mede daarom streven wij voor Steenslân II naar de realisatie van een wijk waarin de openbare ruimte (straat, groen en water) niet wordt gedomineerd door schuttingen. In het stedenbouwkundig plan is de ambitie uitgesproken dat op de grens met de openbare ruimte groene erfafscheidingen worden gerealiseerd. Dit kunnen hagen of met hedera’s begroeide gaashekwerken zijn (zie pagina 33 van het stedenbouwkundig plan).

Indien de gemeenteraad instemt met deze stedenbouwkundige ambitie dan zal dit in het beeldkwaliteitsplan nader worden uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan worden de welstandseisen (bijv. kleur- en materiaalgebruik) voor vergunningplichtige erfafscheidingen vastgelegd. Zo kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om op de grens met de openbare ruimte alleen (met Hedera’s begroeide) gaaswerken toe te staan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan opgesteld.

Voor een nadere motivering verwijzen wij naar [inspraakreactie 2D](#).

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zal wel rekening worden gehouden met uw inspraakreactie, indien de raad de stedenbouwkundige ambitie voor groene erfafscheidingen op de grens met de openbare ruimte onderschrijft.

Inspraakreactie 7

Bewoner Staaslân, Stiens

Inspiraakreactie 7A

Sta de bungalows net als in Blitsaert toe

Reactie:

Plat afgedekte bouwvolumes passen niet in het beoogde ‘dorpse’ bebouwingsbeeld voor Steenslân II. Woningen met kappen en verspringende gootlijnen zijn kenmerkend voor het straat- en bebouwingsbeeld in dorpen.

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspiraakreactie 8

Bewoner Helling, Stiens

Inspiraakreactie 8A

De Trijehoeksdyk wordt vanaf het Mierepad tot aan Bregeleane veel gebruik door wandelaars. Dit leidt tot gevaarlijke situaties. Vooral bij slecht weer of als het donker is. Een voetpad langs de bestaande weg zou een oplossing zijn.

Reactie

Wij hechten er belang aan dat wandelroutes verkeersveilig zijn. Het ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet daarom in de aanleg van een voetpad vanaf het Mierepad tot aan de beoogde nieuwe fietsbrug. Hierdoor wordt het in ieder geval mogelijk om vanaf het Mierepad binnendoor (o.a. via het bosgebied in Steenslân II) terug te lopen naar de Brêgeleane. Voor wandelaars die via de Trijehoeksdyk willen teruglopen kunnen we het voetpad nog iets verder in westelijke richting doortrekken. Het is in dit stadium nog onduidelijk of het mogelijk is om dit voetpad volledig door te trekken, omdat niet alle grond langs de Trijehoeksdyk in eigendom van de gemeente is. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen wij nader onderzoeken of het mogelijk en noodzakelijk is om het voetpad tot aan de Bregeleane door te trekken.

Inspiraakreactie 8B

Om het plan mogelijk te maken moet veel grond verzet worden. Wij hebben eventueel belangstelling voor een deel van deze grond.

Reactie:

Dank voor deze inspraakreactie. In het kader van duurzaamheid is het namelijk wenselijk als er zo min mogelijk grond afgevoerd moet worden. Wij streven er dan ook naar om zoveel mogelijk grond binnen het plangebied te houden. Als er grond over is dan staan wij er in principe voor open als u deze grond overneemt. Dit moet echter wel mogelijk zijn. Dat kunnen wij nu helaas nog niet met zekerheid zeggen. Op het moment dat de grond bouwrijp wordt gemaakt kunt u zich hiervoor melden bij de aannemer. Hij of zij kan dan inschatten of dit mogelijk is.

Conclusie:

Uw [inspraakreactie 8A](#) geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat wij het voetpad langs de Trijehoeksdyk iets verder doortrekken en in het stedenbouwkundig plan zullen aangeven dat de eventuele aanleg van een voetpad langs de gehele Trijehoeksdyk onderzocht zal worden. Uw [inspraakreactie 8B](#) geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 9

Bewoner Lege Marren, Stiens

Inspraakreactie 9A

De verkeersdruk aan de Brêgeleane neemt toe als gevolg van de ontwikkeling van Steenslân II. De realisatie van parkeerhavens zou de verkeersveiligheid aan de Brêgeleane verbeteren.

Reactie:

De verkeersgeneratie behorende bij dit plan is niet dusdanig groot dat er een verkeersonveilige situatie op de Brêgeleane ontstaat. Voor een nadere motivering verwijzen wij naar [inspraakreactie 3B](#).

In de toekomst zal de weginrichting van de Brêgeleane worden aangepast, omdat dit past in de nieuwe beleidsopvatting van de gemeente Leeuwarden om de maximale snelheid op wegen in de bebouwde kom terug te brengen tot 30 km per uur. Op dit moment is nog onduidelijk welke verkeersremmende maatregelen, passend bij de weginrichting van een 30 km per uur weg, op de Brêgeleane genomen worden. Voor een nadere motivering verwijzen wij naar [inspraakreactie 2E](#).

Inspraakreactie 9B

Door de toenemende verkeersdruk aan de Brêgeleane, als gevolg van de ontwikkeling van Steenslân II, ontstaat een gevaarlijke situatie op de kruising Eysingastrjitte [/ Brêgeleane]. De verkeerssituatie hier is onoverzichtelijk. Zeker nu de bestrating in Steenslân II gelijkvloers komt te liggen met de bestrating van de Brêgeleane. Uitritten (bijv. een woonerf in Steenslân I) zal de verkeersveiligheid verbeteren.

Reactie:

De verkeersgeneratie als gevolg van Steenslân II is niet dusdanig hoog dat dit tot een verkeersonveilige situatie zal leiden. Voor een nadere motivering hiervoor verwijzen wij naar [inspraakreactie 3B](#).

De weginrichting van de Brêgeleane zal op termijn wijzigen, omdat wij de snelheid willen verlagen van 50 km per uur naar 30 km per uur. Bij een 30 km per uur weg hoort een andere weginrichting (met snelheidsremmende maatregelen). De aanpak van de ongelijkwaardige kruising Eysingastrjitte / Brêgeleane maakt deel uit van een nieuwe weginrichting.

De herinrichting van de Brêgeleane vormt een aparte procedure buiten de ontwikkeling van Steenslân II. De Brêgeleane ligt niet in Steenslân II en valt hierdoor niet onder dit stedenbouwkundig plan. De grondexploitatie van Steenslân II biedt geen financiële ruimte voor een volledige herinrichting van de Brêgeleane. Voor een nadere motivering hiervoor verwijzen wij naar [inspraakreactie 2E](#).

Na vaststelling wordt van het stedenbouwkundig plan wordt gestart met het opstellen van een ontwerp voor de openbare ruimte in Steenslân II. Het is in dit stadium dus nog onduidelijk hoe de nieuwe kruising op de Brêgeleane bij de entree van Steenslân II eruit komt te zien. Een verhoogd gelijkwaardig kruispunt ligt, gelet op het streven om de snelheid op de Brêgeleane te verlagen, eerder in de lijn der verwachtingen dan een ongelijkwaardig kruispunt¹.

Conclusie:

Uw inspraakreacties geven geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

¹ Verschil tussen een gelijkwaardig- en ongelijkwaardig kruispunt:

een gelijkwaardig kruispunt is een kruispunt zonder voorrang. Bestuurders moeten hier meer rekening houden met andere weggebruikers en de reguliere voorrangsregels volgen. Bestuurders moeten bij deze kruispunten goed opletten, snelheid verminderen en oogcontact houden met andere weggebruikers. Een ongelijkwaardig kruispunt is een verkeerssituatie waarbij de wegen niet even belangrijk zijn en de voorrang dus wél geregeld is.

Inspraakreactie 10

Bewoner Aldlânsdyk, Stiens

Inspraakreactie 10A

Het plan zou ruimte moeten bieden voor levensloopbestendige (koop)woningen, welke niet te groot en te duur zijn. De huishoudens worden steeds kleiner dus de woningen hoeven niet te groot te zijn. De woningen moeten wel voldoende breed zijn voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Maar niet te veel slaapkamers op de verdieping. De tuin moet ook niet te groot zijn. Gemeenschappelijke tuinen zijn ook mogelijk.

Reactie:

Het gewijzigde stedenbouwkundig plan voorziet o.a. in de bouw van 31 sociale huurwoningen. De bouwvlakken voor deze woningen zijn voldoende ruim om rijwoningen te realiseren met beukmaat van 5,70 meter. Een beukmaat van 5,70 meter is nodig om levensloopbestendige woningen te bouwen (zie inspraakreactie 16G).

Ook de bouwvlakken van de rijwoningen in het koopsegment maken de bouw van woningen met een beukmaat van 5,70 meter mogelijk. In het gewijzigde stedenbouwkundig plan zullen 8 rijwoningen in koopsegment zeer geschikt zijn om levensloopbestendig te bouwen. Voor deze bouwvlakken zal de goothoogte beperkt worden tot maximaal 4 meter. Hiermee wordt geborgd dat het woonprogramma (aantal slaapkamers) op de verdiepingsvloer beperkt blijft.

Verder biedt het gewijzigde stedenbouwkundig plan ruimte voor de bouw van een appartementencomplex met 14 koopwoningen. Deze gelijkvloerse appartementen zijn geschikt zijn voor oudere doelgroepen. Het is een bewuste keuze om deze - voor met name senioren geschikte - woningen gestapeld te bouwen. Door gestapeld- in plaats van grondgebonden te bouwen ontstaat in het plan meer ruimte voor groen en water.

Tot slot kunnen mensen ervoor kiezen om op de vrije kavels voor vrijstaande woningen (17 kavels) of arken (4 kavels) levensloop bestendig te bouwen. De tuin behorende bij de vrijstaande woningen zal wel relatief groot zijn.

Het plan maakt daarmee een brede mix van woningtypes mogelijk, met mogelijkheden om levensloop bestendig te bouwen.

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat wij een kaart bijvoegen waarin de beoogde goot- en nokhoogtes van de woningen staat weergegeven. Deze kaart zal beter inzichtelijk maken dat het plan ruimte biedt voor de bouw van levensloopbestendige woningen (met een lage gootlijn).

Inspraakreactie 11

Bewoner Kakewei, Stiens

Inspraakreactie 11A

De grondverhoging langs het Mierepad gaat ten koste van het uitzicht vanuit de woningen richting het landschap van de Dokkumer Ee.

Reactie:

Aan de oostzijde van het plangebied is bewust een bosgebied voorzien. De realisatie van dit bosgebied is gewenst, omdat hiermee de ecologische structuur langs de oostflank van het dorp

wordt voortgezet. Deze ecologische structuur met wandelpaden komt de biodiversiteit en het woongenot in Stiens ten goede. De bebouwing van Steenslân II valt hierdoor ook weg achter bomen waardoor een groene dorpsrand ontstaat. Deze groene dorpsrand zal het gevoel voor ruimte en groen in het aangrenzende buitengebied rondom de Dokkumer Ee versterken. Het opgaande groen in dit bosgebied zal het uitzicht vanuit de woningen richting het landschap van de Dokkumer Ee al beperken. Ook als de grond van het bosgebied niet wordt opgehoogd.

Het is wenselijk om deze grond op te hogen. Naast groen wordt er in het plan veel water gerealiseerd. Ook dit water komt de biodiversiteit en het woongenot ten goede. Om dit water te realiseren moet er veel grond afgegraven worden. In het kader van duurzaamheid is het wenselijk om zoveel mogelijk grond binnen het plangebied te houden. Door de aanleg van grondverhogingen in het bosgebied hoeft er minder grond worden verplaatst.

In het stedenbouwkundig plan is wel een open zichtlijn naar het dorpsgezicht van Britsum voorzien. Deze open zichtlijn zal zicht bieden vanaf “de Terp” naar het open landschap. Hierdoor ontstaat een gevoel voor ruimte en een verbinding met het buitengebied in de wijk ontstaat. Aan de zuidzijde van deze zichtlijn is bewust geen bebouwing voorzien waardoor geen harde dorpsrand ontstaat die het zicht op het open landschap belemmert.

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 12

Bewoner Menningastrjitte, Stiens

Inspraakreactie 12A

Mooi plan met veel water en groen. De ‘heuvel’ [grondverhoging] langs het Mierepad zou ik wel meer naar het zuiden verschuiven. Daardoor ontstaat een zichtlijn over de langzaam verkeerroute vanaf Mierepad naar Brêgeleane.

Reactie:

Fijn om te horen dat u het een mooi plan vindt. De realisatie van een aaneengesloten bosgebied aan de oostzijde met grondverhogingen is stedenbouwkundig en in het kader van duurzaamheid gewenst. Voor een motivering hiervoor verwijzen wij naar [inspraakreactie 11A](#).

Inspraakreactie 12B

Een langzaam verkeerroute langs Trijehoeksdyk ontbreekt. Dit is een drukke wandelroute. Moet veiliger en aantrekkelijker voor wandelaars.

Reactie:

Langs een deel van de Trijehoeksdyk is een wandelpad voorzien. Dit wandelpad loopt vanaf het Mierepad tot het nieuwe bruggetje dat Steenslân II met de Trijehoeksdyk gaat verbinden. Dit wandelpad kunnen wij nog iets verder doortrekken. Bij het opstellen van het ontwerp voor de openbare ruimte zullen wij gaan onderzoeken of het mogelijk en noodzakelijk is om langs de gehele Trijehoeksdyk een voetpad aan te leggen. Voor een motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 8A](#).

Conclusie:

Uw inspraakreactie 12A geeft geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Uw inspraakreactie 12B geeft, mede gelet op [inspraakreactie 8A](#), aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat we het wandelpad iets verder doortrekken én op het stedenbouwkundig inrichtingsplan wordt aangegeven dat de eventuele aanleg van een voetpad langs de gehele Trijehoeksdyk onderzocht zal worden.

Inspraakreactie 13

Bewoner Hazzelnutstrjitte, Stiens

Inspraakreactie 13A

Het water rondom het bosgebied is nu voorzien op polderpeil. Waarom niet al het op boezempeil brengen en bevaarbaar maken voor de aangrenzende woningen? Dit komt het woongenot ten goede.

Reactie:

Wij delen uw mening dat bevaarbaar water het woongenot ten goede komt. In het ontwerp stedenbouwkundig plan zitten een aantal niet bevaarbare watergangen (hierna: sloten). Om deze sloten bevaarbaar te maken zullen ze op boezempeil moeten worden gebracht en verbreed.

Mede gelet op [inspraakreactie 17A](#) van het Wetterskip zullen wij alle watergangen in het plangebied op boezempeil brengen. Voor een nadere motivering hiervoor verwijzen wij u naar [inspraakreactie 17A](#).

De sloot aan de oostzijde van het bos zullen wij verbreden. Hierdoor ontstaat een watergang die in ieder geval bevaarbaar wordt kleine vaartuigen. Bij het ontwerp van de openbare ruimte zullen wij nader onderzoeken of we deze watergang ook bevaarbaar kunnen maken voor grotere vaartuigen. Hiervoor moeten de bruggen over deze watergang een doorvaarhoogte krijgen van 2,5 meter. Er zal bij het ontwerp voor de openbare ruimte nader onderzocht worden of de realisatie van dit type brug financieel haalbaar is.

Het is niet gewenst om de sloten aan de west- en noordzijde van het bosgebied te verbreden. Het verbreden van deze sloten gaat ten koste gaan van de ruimte voor groen in het bosgebied. En daarmee de biodiversiteit en recreatiewaarde van het bosgebied.

In het gewijzigde stedenbouwkundig plan komen er bovendien ook sociale huurwoningen aan de noordzijde van het bosgebied te staan. Het is niet mogelijk om de achtertuinen van deze sociale huurwoningen direct aan het water te situeren. Het heeft geen nut om voor deze woningen de watergangen te verbreden. Voor een nadere motivering hiervoor verwijzen wij u naar inspraakreactie 16E.

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft, mede gelet op [inspraakreactie 17A](#) van het Wetterskip, om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat al het water op boezempeil wordt gebracht.

Uw inspraakreactie geeft verder aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat de watergang aan de oostzijde van het bosgebied verbreed wordt.

Inspraakreactie 14

Bewoner Ljurkstrjitte, Stiens

Inspraakreactie 14A

Een mooi plan. Maar is het plan niet te duur? Komen er wel betaalbare woningen voor jonge gezinnen met kinderen? Stiens heeft namelijk betaalbare huur- en koopwoningen nodig.

Reactie:

Fijn om te horen dat u het een mooi plan vindt. Het plan voorziet in een brede mix van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen: van huishoudens met een laag, midden tot aan een

hoog inkomen en van jong tot oud. De opzet wijkt daarin af van Steenslân I, waar de woningen vooral geschikt zijn voor midden- en met name hoge inkomens.

Ook voor jonge gezinnen met kinderen zullen er voldoende geschikte woningen worden gebouwd. Naast grotere (half)vrijstaande woningen biedt het plan de ruimte voor kleinere (en dus goedkopere) rijwoningen in zowel het huur- als koopsegment. Circa 30% van de gerealiseerde woningen bestaat uit sociale huur.

Inspraakreactie 14B

Er komen veel woningen direct aan het water. Is dat wel veilig voor jonge kinderen?

Reactie:

Wonen aan het water komt het woongenot ten goede en is kenmerkend voor Friesland. Wij geloven dat openbaar toegankelijk / bevaarbaar water de sociale contacten in een wijk bevordert. De kans op ontmoeting wordt immers groter, omdat bewoners elkaar in hun vrije tijd tegenkomen op het water. Ook voor jonge kinderen (met een zwemdiploma) is wonen aan het water heerlijk. Zij kunnen in de zomermaanden immers tal van activiteiten ondernemen (suppen, kanoën, varen, zwemmen, etc.). Voor gezinnen met jonge kinderen zonder zwemdiploma is het uiteraard verstandig om veiligheidsmaatregelen in de tuin (bijv. laaghekwerk) te nemen.

Conclusie:

Uw inspraakreacties geven geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Inspraakreactie 15

Werkgroep Toegankelijkheid Leeuwarden

Inspraakreactie 15A

In het plan zijn twee heechhout bruggen [over vaarbaar water] voorzien. Deze bruggetjes zijn vanwege de hellingsgraad niet toegankelijk voor mindervaliden (bijv. rolstoelgebruikers). Gevolg is dat deze mensen geen ommetje kunnen maken vanaf het bestaande noordelijk gelegen bosgebied door het nieuwe groen in Steenslân II. Aan de zuidzijde [entree fiets- en voetpad] is ook een heechhout bruggen over de optionele vaarroute voorzien. Dit heechhout bruggen is minder bezwaarlijk, mits er een alternatieve toegankelijke route komt vanaf het Mierepad, door het groen van Steenslân II, naar de Brêgeleane.

Reactie:

De bruggen over bevaarwater moeten een doorvaarhoogte hebben van 2,5 meter. In het ontwerp stedenbouwkundig plan is voor heechhoutjes over de vaarroutes gekozen, omdat deze bruggen vanwege de steile hellingshoek weinig ruimte innemen.

In het ontwerp stedenbouwkundig plan wordt Steenslân II middels twee heechhout bruggen verbonden met het Mierepad. Wij delen uw zorg dat de wandelroutes door het groen in Steenslân II hierdoor onvoldoende toegankelijk zijn voor mindervaliden. Daarom zullen wij deze twee heechhout bruggen vervangen met één brug met een flauwe hellingshoek. Vanwege deze flauwe hellingshoek is wel meer ruimte vereist voor de aanleg van de brug. Gevolg is dat de verkaveling er ook anders uit komt te zien. Door deze aanpassing ontstaat een voor iedereen toegankelijk wandelroute door het nieuwe bosgebied van Steenslân II, via het Mierepad, naar het bestaande noordelijk gelegen bosgebied.

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat twee heechhoutjes worden vervangen door één brug met een flauwe hellingshoek.

Inspraakreactie 16

WoonFriesland

Inspraakreactie 16A

Om sociale huur mogelijk te maken zijn aaneengesloten blokken van tenminste 4 rijwoningen met dwarskappen noodzakelijk.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van aaneengesloten blokken van tenminste vier woningen met dwarskappen.

Inspraakreactie 16B

Variatie in bijvoorbeeld kleur in de gevels is wat ons betreft prima mogelijk. De beoogde variatie in bijvoorbeeld goot- en nokhoogten en het verspringende voorgevels maken het WoonFriesland onmogelijk om de stichtingskosten voor een sociale huurwoning aanvaardbaar te houden.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan zal niet voorzien in variatie in een goot- en nokhoogte binnen een bouwblok. Om het beoogde 'dorpse' karakter te bewerkstelligen zal de goothoogte tussen de bouwblokken wel variëren. Mede gelet op inspraakreactie 10 zullen wij de beoogde goot- en nokhoogtes van de verschillende bouwblokken inzichtelijk maken in het gewijzigde stedenbouwkundig plan.

Het ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet wel in een verspringende voorgevels in de blokken met rijwoningen. Deze 'speelse' opzet draagt bij aan de ambitie om een woonwijk te realiseren met een 'dorpse' uitstraling. Wij hechten er echter belang aan dat deze stedenbouwkundige ambitie de bouw van (sociale huur)woningen niet onmogelijk maakt. Daarom zullen wij afzien van de eis dat de rooilijn binnen een bouwblok moet verspringen.

Inspraakreactie 16C

Huurwoningen in een VvE-setting zijn voor ons niet werkbaar. Sociale huurwoningen in het appartementencomplex zijn daardoor geen optie.

Reactie:

In het appartementencomplex op 'De Terp' zijn zestien woningen voorzien, waarvan vier sociale huurwoningen. Als sociale huur in een VvE setting niet haalbaar is dan zullen wij deze vier appartementen vervangen met vier rijwoningen op maaiveldniveau. Dit is mogelijk door aan vier van de vijf blokken voor sociale huur rijwoningen één sociale huurwoning toe te voegen.

Inspraakreactie 16D

Bij de lengte van de bouwstroken voor rijwoningen rekening houden met een standaard beukmaat van 5,30 of 5,70 meter (levensloopbestendig).

Reactie:

In het ontwerp stedenbouwkundig plan hebben drie blokken rijwoningen een beukmaat van 5,70 meter. De twee blokken rijwoningen in deelgebied "De Terp" hebben een beukmaat van 8 meter.

In het gewijzigde stedenbouwkundig plan hebben alle rijwoningen (zowel sociale huur als koop) een beukmaat van 5,70 meter (levensloopbestendig). Daarmee is het mogelijk om levensloopbestendige rijwoningen te bouwen.

Inspiraakreactie 16E

Het noordelijk deel van terp is beoogd voor huurwoningen. Ingetekend is tweemaal een blok van vier woningen. Hoeveel woningen zijn daar voorzien, is het gestapeld, welk type wordt beoogd? De beschrijving van de terp is summier en gaat nl. met name in op het zuidelijke deel.

Reactie:

Het ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van twee blokken van vier rijwoningen met een brede beukmaat (8 meter). Het idee hierachter was dat er zo voldoende ruimte is om levensloopbestendige woningen te bouwen.

Gelet op uw bovenstaande inspraakreacties 16C en 16D, voorziet het gewijzigde stedenbouwkundig plan op deze locatie in de bouw van twee blokken van vijf rijwoningen met een beukmaat van 5,70 meter.

Mede gelet op inspraakreactie 10 zullen wij de beoogde goot- en nokhoogtes van de verschillende bouwblokken inzichtelijk maken in het gewijzigde stedenbouwkundig plan.

Tot slot zullen wij in het gewijzigde stedenbouwkundig plan referentiebeelden toevoegen om beter inzichtelijk te maken welk type rijwoning in deelgebied 'De Terp' mogelijk is.

Inspiraakreactie 16F

Eigendom walbeschoeiing - voor wonen (/huur) aan het water gaan wij uit van eigendom en beheer gemeente.

Reactie:

Het ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 8 sociale huurwoningen aan bevaarbaar water, omdat wij bewoners van sociale huurwoningen ook de kans willen geven om aan het water te wonen. Om gebruik te kunnen maken van het vaarwater achter de woning zijn aanlegvoorzieningen nodig, zoals walbeschoeiingen en/of een steigers. De gemeente neemt dergelijke voorzieningen die bedoeld zijn voor particulier gebruik en/of op privaat terrein staan en geen openbaar nut hebben niet in eigendom en beheer. Mede gelet op uw inspraakreactie 16G komen wij tot de conclusie dat het niet haalbaar is om sociale huurwoningen aan bevaarbaar water te situeren.

In het gewijzigde stedenbouwkundig plan zijn alle blokken voor sociale huurwoningen zodanig gepositioneerd dat deze niet langer direct grenzen aan (bevaarbaar) water.

Inspiraakreactie 16G

Rijwoningen met poort in het midden naar achterom is niet haalbaar vanwege de hogere bouwkosten.

Reactie:

Het ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 8 sociale huurwoningen aan bevaarbaar water. Om rijwoningen aan het water mogelijk te maken is het gewenst dat er in het midden van het bouwblok een poort wordt gerealiseerd. Deze poort creëert een achterom voor de middelste rijwoningen. Zonder deze poort kunnen bewoners hun fietsen en containers niet in de achtertuin stallen. Mede gelet op inspraakreactie 16F komen wij tot de conclusie dat het niet haalbaar is om sociale huurwoningen direct aan het water te situeren.

In het gewijzigde stedenbouwkundig plan zijn alle blokken voor sociale huurwoningen zodanig gepositioneerd dat deze niet langer direct grenzen aan (bevaarbaar) water.

Inspiraakreactie 16H

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor de bouw van 26 sociale huurwoningen. Dit is een mooi aantal. Maar gelet op de vraag naar sociale huur kunnen en willen we meer bouwen.

Reactie:

Het ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet nu in de bouw van 26 sociale huurwoningen, afgerond 28% van het totaal. Het is goed om te horen dat u voldoende vraag ziet om 26 sociale huurwoningen te verhuren. En indien mogelijk nog meer woningen.

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om 5 extra sociale huurwoningen toe te voegen. Voor een sluitende grondexploitatie is het verder noodzakelijk om 4 koopwoningen toe te voegen. Voor een nadere motivering hiervoor verwijzen wij u naar de ambtshalve wijzigingsvoorstellen. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan voorziet met deze toevoeging in de realisatie van 31 sociale huurwoningen. Conform de landelijke doelstelling afgerond 30% van het totaal.

Conclusie:

Uw inspraakreactie 16A geeft geen aanleiding het stedenbouwkundig plan te wijzigen.

Uw inspraakreactie 16B geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat verspringende rooilijnen binnen bouwblokken niet langer vereist zijn.

Uw inspraakreactie 16C geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat er vier sociale huur rijwoningen op maaiveldniveau worden toegevoegd. De vier sociale huurwoningen in het appartementencomplex komen te vervallen.

Uw inspraakreactie 16D geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat alle sociale huur rijwoningen een beukmaat krijgen van 5,70 meter.

Uw inspraakreactie 16E geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat met referentiebeelden de beoogde woningtypologie voor de rijwoningen in deelgebied 'De Terp' nader wordt toegelicht. Mede gelet op inspraakreactie 10 zullen wij een kaart met goot- en nokhoogtes toevoegen aan het stedenbouwkundig plan. Hiermee wordt ook beter inzichtelijk welke woningtypologieën worden beoogd.

Uw inspraakreacties 16F en 16G geven aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat de rijwoningen aan het water worden verplaatst naar een locatie waar deze sociale huurwoningen niet langer direct aan het water grenzen.

Uw inspraakreactie 16H geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat er 5 sociale huurwoningen (rijwoningen op maaiveldniveau) worden toegevoegd.

Inspraakreactie 17

Wetterskip Fryslân

Inspraakreactie 17A

Met het uitbreidingsplan Steenslân II in Stiens wordt een woonwijk aangelegd met veel water en groen. Het is goed om te zien dat in het plan veel aandacht is voor klimaatadaptatie en duurzaamheid.

In het ontwerp stedenbouwkundig plan wordt een deel van Steenslân II aangesloten op de Friese boezem van de Kletsefeart. Het zuidwestelijk deel behoudt het polderpeil. Daarmee zal het nieuwe tracé van de regionale waterkering door de woonwijk komen te liggen.

Voor de doorspoeling is het beter om het gehele gebied inclusief de bestaande bebouwing aan te sluiten op de Friese boezem. Gezien de hoogteligging van de bestaande bebouwing op het maaiveld in het zuidwestelijk deel is dit mogelijk. Daarnaast past dit bij de optie om het water bij deze bestaande bebouwing aan te sluiten op het water van Steenslân II.

Een ander voordeel vanuit waterbeheer is dat de lengte van de waterkering [tussen polder en boezem] minder toeneemt waarmee de toename van de onderhoudskosten wordt beperkt. De boezem wordt verder vergroot en er zijn geen maatregelen nodig om het huidige polderpeil in het zuidwestelijke deel te handhaven. Daarnaast zal de waterkering geen belemmering vormen voor de inrichting en het gebruik van de gronden binnen de woonwijk.

Wij adviseren daarom het stedenbouwkundig plan aan te passen door het gehele gebied ten noorden van de Trijehoeksdijk op de Friese boezem aan te sluiten. Hiermee wordt nog beter aangesloten bij het beleid water en bodem sturend om nieuwbouwwijken zoveel mogelijk voor de boezem te leggen.

Reactie:

Wij zullen het waterpeil in het gehele plangebied op boezempeil brengen.

Conclusie:

Uw inspraakreactie geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan te wijzigen, in die zin dat we het waterpeil in het gehele plangebied op boezempeil brengen.