

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Damwâld - Tussen Haadwei 143 en 151

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte” te Damwâld vanaf 2 augustus 2023 tot en met 13 september 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van 4 woningen aan de Haadwei aan de zuidzijde van de bebouwdekom, nabij de hoek Willemstrjitte.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 3 (schriftelijke) zienswijzen ingediend:

1. De bewoner(s) van XXXXX te Damwâld;
2. De bewoner(s) van XXXXX te Damwâld;
3. De provincie Fryslân.

1. Zienswijze; bewoner(s) XXXXX te Damwâld

1.1. Woongenot lijdt onder de planontwikkeling

Indiener geeft aan dat het woongenot van de indiener onder de plannen lijdt, omdat zijn nu zeer vrij wonen en vrij uitzicht hebben. Indiener heeft destijds voor deze woning gekozen omdat zij uitzicht hebben op de boomsingels en het weiland. Ook de agrarische bestemming op dit perceel maakte dat er dan geen bebouwing zal komen, en tevens buiten de bebouwde kom ligt,

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de bestemmingsplantoelichting is naar opvatting van het college voldoende toegelicht dat in de nieuwe situatie een goede ruimtelijke situatie ontstaat. De beoogde woningen worden weliswaar op een nu nog onbebouwd perceel gepositioneerd, maar de afstand tot het woonhuis van de indiener is ruim voldoende, waardoor een goede privacy situatie blijft bestaan. Er is weliswaar sprake van enige beperking van het (vrije) uitzicht. Dit is naar opvatting van het college verantwoord, gezien de zorgvuldige inpassing van de vier woningen.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

1.2. Waardedaling woning en recht van overpad

Indiener geeft aan de bebouwing de woning van indiener in waarde zal doen dalen, waar indiener zeker niet blij mee is. Tevens heeft dit perceel recht van overpad via het erf, dit is nu niet storend omdat dit alleen landbouwverkeer betreft, wel als dit iedere dag auto's worden

Reactie college van burgemeester en wethouders

De eventuele waardedaling van belendende woningen is geen overweging die meeweegt in het bestemmen van nieuwe woningen. Indien belanghebbenden menen nadeel te ondervinden als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Dit is een separate procedure.

Daarnaast is sprake van een recht van overpad. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid en maakt tevens geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het pad waaraan wordt gerefereerd wordt overigens niet ingezet voor de ontsluiting van de 4 nieuwe woonpercelen. Deze krijgen een rechtstreekse aansluiting op de Haadwei.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

1.3. Natuur

Indiener geeft aan dat de natuur die hier is zoals herten, vleermuizen eenden etc. Zoals het nu is met het bordje dat in het weiland staat dat men voor de noordelijke Fryske walden soargje en voor bioferskaat is in de weiden is dus een leugen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten behoeve van de planontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke is bijgevoegd bij de plantoelichting. Uit het onderzoek komt naar voren dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde soorten.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

1.4. Toename verkeersintensiteit

Indiener geeft aan de verkeersintensiteit zal toenemen door extra op en uitritten.

De hoek Willemstraat Haadwei is al een gevaarlijke kruising, vanuit Broeksterwoude wordt vaak hard gereden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Zoals de indiener stelt, zal het plan een verkeersgeneratie met zich meebrengen. De verkeersgeneratie bedraagt maximaal 37 mv/t op een werkdag. Deze toename is zeer gering en de Haadwei is voldoende uitgerust om de toegenomen verkeersbewegingen af te wikkelen. Bovendien is met de ontsluiting rekening gehouden met een goede en veilige verkeersafwikkeling van de woonkavels. Bij de ontwikkeling wordt namelijk twee keer een dubbele inrit gerealiseerd. Bovendien is er vanaf de inritten voldoende zicht op het fietspad langs de Haadwei en het kruispunt (driesprong) Haadwei - Willemstrjitte. Er is en blijft ondanks de kleine verkeersgeneratie sprake van een goede en veilige verkeerssituatie. Daarnaast heeft het plan geen invloed op het feit dat al dan niet hard wordt gereden op de Haadwei.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

1.5. Waarom juist hier woningen?

Indiener vraagt zich af waarom juist hier woningen moeten komen, als ook wordt gekeken naar de projecten in Damwald waar men nog mee bezig is, zoals de Prikkebosk, Foarwei, De Fontein en project De Bron. Indiener vraagt daarom: Is het misschien niet beter dat de gemeente zich inzet voor echte starters?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan om hier woningen te realiseren is het gevolg van een particulier initiatief. Er voor dit plan in 2022 een principeverzoek ingediend. Het college heeft geoordeeld dat een planontwikkeling met vier woningen op deze locatie verantwoord is. De locatie ligt weliswaar buiten stedelijk gebied, maar wel direct aansluitend daaraan. Er is op deze locatie een kleine verantwoorde dorpsuitbreiding te realiseren. Voorts wordt in de bestemmingsplantoelichting uitgebreid gemotiveerd dat de realisatie van vier woningen ruimtelijke verantwoord is.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2. Zienswijze bewoners XXXXX te Damwâld

2.1. Flora en Fauna

Indiener geeft aan dat:

'Het plan omschrijft dat Tijdens de uitvoering van het plan rekening gehouden wordt met de zorgplicht en het werken buiten de broedtijd. Er wordt geheel voorbijgegaan dat het perceel grenst aan het Vermaningsbos. Vanuit dit bos komen herten grazen in benoemd perceel. Ook komen er diverse andere dieren gebruik maken van dit perceel en is de flora en fauna in het geding als dit perceel bebouwd wordt. Hierin voorziet de quick scan die gedaan is niet in en gaat dit ten koste van de aanwezige flora en fauna. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid. Voor het dorp Damwald is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In het ontwerp bestemmingsplan Damwald (16 juli 2020) heeft het plangebied ook een groenbestemming en is het realiseren van woningen niet toegestaan. Ook hebben wij destijds onze woning gekocht met het feit dat deze locatie uitzicht heeft op percelen welke een groen bestemming hebben en waarop niet gebouwd mag worden en welke buiten de bebouwde kom liggen en een agrarische bestemming hebben. Verder wordt in de quick scan vermeld dat er geen aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom aangetroffen is. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd is met wet- en regelgeving. Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 4 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 4 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige agrarische grond'.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het kader van het planvoornemen is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan geen (significant) negatieve invloed heeft op de natuurwaarden. Het woord quickscan wekt wellicht de indruk dat het gaat om een 'snel' onderzoekje. Het uitvoeren van een dergelijke quickscan is echter een gebruikelijke goede werkwijze om bij dergelijke plannen de natuurwaarden te inventariseren. Uit deze quickscan komt naar voren dat het plan voor wat betreft natuurwaarden uitvoerbaar is. Het college bestrijdt de conclusie dat de inhoud van deze quickscan onvoldoende is. Het onderzoek is uitgevoerd door een erkend bureau. Niets in de rapportage wijst op een onzorgvuldige of onvolledige aanpak.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2.2. Stikstof

Indiener geeft aan dat:

'De Aerius berekening geeft aan dat verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie.

Wat is de waarde van dit onderzoek dan als er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Is dit een onvolledig onderzoek? Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage. Er wordt summier een kraan genoemd voor grondwerkzaamheden en een heistelling / betonpomp. Dit is zeer onvolledig er worden bouwmaterialen geleverd welke gelost dienen te worden er is nergens te lezen om hoeveel vrachten dit gaat en welke uitstoot dit meeneemt. Ook zullen de bouwmaterialen ter plaatse getransporteerd moeten worden. Met de aannames die gedaan zijn voor 4 woningen zijn de uren en machines waarmee gerekend is niet realistisch. Kortom is het onderzoek onvolledig en niet zorgvuldig.'

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de zienswijze wordt door de indiener de zogenaamde 'disclaimer' van de Aeries berekening aangehaald. Dit doet echter niets af aan de kwaliteit van de uitgevoerde stikstofberekeningen via het programma Aeries Calculator.

In de stikstofberekeningen worden zoals gebruikelijk aannames / inschattingen gedaan voor de het gebruikte materieel en verkeersgeneratie in zowel de bouwfase, als de gebruiksfase. In de uitgevoerde stikstofberekening zijn reële uitgangspunten gehanteerd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.3. Watertoets

Indiener geeft aan dat:

'Er is alleen een digitale watertoets ingevuld waarin staat vermeld dat de plannen ingediend moeten worden bij het waterschap. Deze watertoets is dus niet volledig en de reactie op de plannen vanuit het waterschap is niet toegevoegd. Wederom is dit dus niet een volledig document. Het waterschap vraagt om verdere gegevens aan te dragen naar aanleiding van het waterplan wat is geretourneerd. Waar zijn de reacties hierop? zijn de benodigde opmerkingen verwerkt in het ruimtelijk plan? Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.'

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is in plannen van deze omvang gebruikelijk om met een digitale watertoets te werken. In dit geval is in de watertoets verwoord dat het plan dusdanig klein van omvang is (er is immers sprake van een te verwachten verhardingstoename van circa 1200 m²), dat er op grond van het waterschapsbeleid geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. Bovendien blijft een groot deel van de kavels onverhard, waardoor hemelwater op natuurlijke wijze kan wegzakken in de ondergrond.

Daarnaast heeft het Wetterskip per mail aangegeven dat bij de planuitwerking rekening moet worden gehouden met:

- Naast de hoofdwatgang moet er rekening worden gehouden met de beschermingszone van 5 meter. Geen bebouwing, objecten, beplanting etc in deze zone.
- Houdt u er rekening mee dat wanneer er gedempt wordt, dat dit vergunning plichtig is. Dit geldt mogelijk ook voor een dam met duiker (inrit)

De bij het eerste punt genoemde afstanden zijn in het plangewaarborgd. Het bouwvlak van de naast woning naast de watgang ligt op meer dan 5 meter afstand. Ook zal in de zone van 5 meter geen (opgaande) beplanting of bijgebouw worden gerealiseerd. Het tweede aandachtspunt wordt behandeld bij de vergunningaanvraag voor de aanleg van een dam en duiker. De demping zal 1 op 1 gecomenseerd moeten worden. Dit kan door het deels herprofieleren van de betreffende watgang.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

'Er zijn nog geen definitieve ontwerpen van de woningen. Wel zijn de rooilijnen en posities bekend. Voor het beeld van de bebouwing wordt ingezet op traditioneel en landelijke stijl met een moderne uitstraling. Voorbeelden hiervan zijn moderne uitvoeringen van de traditionele ontwerpen met een enkele hoge gootlijn. En traditionele ontwerpen met enkele bouwlaag met kap. Of eenvoudige langgerekte woningen met zadeldak. Bovenstaande zinsneden uit het erfinrichtingsplan geven geen inzicht van hoogtes van bebouwing en hoe een en ander er uit komt te zien. De gemeente Dantumadiel heeft aangegeven om een passende erfinrichting voor het perceel in relatie tot de omgeving. Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij het omliggende landschap. Dit betekent dat huizen in de directe omgeving allemaal een maximale nokhoogte hebben van +/- 7m en hoger niet gewenst is omdat dit niet past in de omgeving zoals aangegeven door de gemeente Dantumadiel. De woningoppervlakte, bijgebouwen oppervlakte, bouwhoogte etc. Hierover is niets terug te vinden. Het lijkt dus ook wederom een niet volledig ontwerp bestemmingsplan er is meer informatie nodig. Ook in dit geval zal rekende houden met de omgeving het bestemmingsplan damwoude kom van toepassing moeten zijn en niet het bestemmingsplan buiten bebouwde kom waar naar vernoemd wordt. Het kan toch niet zo zijn dat aan het dorp vast gebouwd wordt en hier de regels van buiten de bebouwde kom gehanteerd worden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In dit bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige keuzes vastgelegd in de positiekeuze van de bouwvlakken en de aan te houden goot- en bouwhoogtes. Voor de positiekeuze van de bouwvlakken wordt de keuze gemaakt om te ontwikkelen als voortzetting van het lint.

Voor de bouw- en goothoogten wordt de standaard aangehouden die in het gehele buitengebied van de gemeente Dantumadiel geldt. In dit bestemmingsplan wordt daarom ook een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter aangehouden. Dit is passend voor nieuwe woningen aan de dorpsrand. Het feit dat woningen in de omgeving in de praktijk een lagere bouwhoogte hebben, betekent dat een deel van deze woningen de maximale bouwmogelijkheden niet 'opgebruikt'. Dit mag uiteraard geen beperking zijn voor nieuwe bebouwing.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2.5. Verkeersveiligheid

Indiener geeft aan dat:

Ook wordt er vernoemd dat er geen belemmering is voor de verkeersveiligheid. Dit betwijfel ik er loopt direct langs het perceel een druk bereden fietspad waar veel scholieren gebruik van maken. Zoals ingetekend is het de bedoeling dat hier 2 in/uit ritten worden gerealiseerd. Dit is een enorme toename van verkeersonveiligheid. In het plan wordt er omschreven dat de uitritten 10m breed worden en dit geen invloed heeft op de verkeersveiligheid. Dit is veel te kort door de bocht en het lijkt over het algemeen dat de plannen maar met een reden geschreven zijn om de bouw maar door te laten gaan. De verkeersveiligheid is hier zeker in het geding voor de fietsers en ook voor het overige wegverkeer. De Hoofdweg is een zeer drukke bereden weg en mensen komen hier met 60km/uur het dorp binnen rijden als ze hun aan de verkeersregels houden wat veelal niet het geval is. De werkelijke snelheid ligt rond de 80 km /uur. Het lijkt me dan ook zeker een zeer onwenselijke situatie om hier 2 in/uit ritten te realiseren met alle gevolgen van dien. Ook heeft het perceel op dit moment geen ontsluiting op de hoofdweg waar in het verleden voor gekozen is op basis van de verkeersveiligheid. Ook heb ik grote

bezwaren tegen een tweetal uitritten van 10 m breed waar auto's met het licht in onze woning schijnen. De auto's zullen zich opstellen met de verlichting aan welke zijde ze uit willen. Hierdoor schijnen deze lampen recht in onze woning en wordt ons woongenot aangetast. Ook zal onze woning welke we aangeschaft hebben met vrij uitzicht over een perceel waar niet gebouwd mag worden en met de overlast zoals eerder vernoemd in waarde dalen.'

Reactie college van burgemeester en wethouders

De verkeersgeneratie van het plan is maximaal 37 motorvoertuigen voor de vier woningen. Dit is een relatief beperkte verkeersgeneratie die door de Haadwei ruimschoots 'gedragen' kan worden. Ook bestaat er met het realiseren van voldoende brede inritten nog voldoende ruimte en zicht om het bestaande fietspad te kruisen.

Het effect van inschijnende koplampen in de woning van indiener is uiteraard voorstelbaar. Deze ervaren hinder is dermate incidentieel dat deze naar opvatting van het college verantwoord is te achten.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2.6. Het plan sluit niet aan bij de Woonvisie 2020-2025

Indiener geeft aan dat:

In het ontwerp bestemmingsplan worden alleen de eventuele zaken welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 toegelicht en worden overige belangrijke zaken weg gelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten dit is alles behalve transparant en welke bedoeling heeft de gemeente hiermee? Ook spreekt de woonvisie over de plannen Prikkenbos, Munetille, De Bron en ijsbaan, De Fontein, Botkeskoalle, Noordoost, Thiedemapark en gebied ten noorden van winkelcentrum welke ruimschoots voldoen aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Volgens indeling ontwikkelzones zijn de gronden welke al in het bezit zijn van de gemeente het meest geschikt voor nieuwbouw en wordt hier niet gesproken over locatie Tussen Haadwei 143 en 151. Waarom dan ontwikkelaars stimuleren te bouwen op grond welke niet in bezit van de gemeente is en volgens het bestemmingsplan geen bouwgrond is? Volgens mij komt dit niet ten goede van de gemeenschap van Dantumadiel.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat de nu voorliggende plannen wel degelijk aansluiting vinden bij de Woonvisie. In de woonvisie is weliswaar aangegeven dat woningen in beginsel in stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Het college is echter van opvatting dat niet alles in stedelijk gebied gerealiseerd worden, daarom zijn beperkte dorpsuitbreidingen als deze verantwoord, in de context van de grote woningbehoefte. Tevens geldt voor deze ontwikkeling van beperkte omvang dat deze voldoet aan een concrete behoefte van een groep inwoners van de regio die zelf willen ontwikkelen.

Tevens is het college van opvatting dat naast ontwikkeling van gemeentegronden ook de ontwikkelingen 'van onderop' noodzakelijk zijn om te voldoen aan de woningbouwopgave. De suggestie dat daarvoor alleen gemeentegronden ingezet zouden mogen worden is dus niet aan de orde.

In de zienswijze worden ook alternatieve woonvormen voorgesteld waaraan ook behoefte lijkt te zijn. Het college onderschrijft dat er ook behoefte is aan goedkope(re) woningen. Het college is van opvatting dat op andere locaties aan die behoefte voldaan kan worden, zoals de locatie Botkeskoalle (Damwâld) en De Frosk (De Westereen).

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.*

2.7. Plannen voor financieel gewin en bewoners worden niet gehoord
Indiener geeft aan dat:

'En worden deze plannen alleen ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaars en worden bewoners niet gehoord. Aangezien familie van de ontwikkelaars de huidige eigenaar van de grond is en het hier enkel een financieel gewin betekend voor de ontwikkelaars. Welke belangen behartigd de gemeente hier die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?'

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het eventuele financieel gewin van een ontwikkelaar is geen afweging die meespeelt in de (vaststelling van) een bestemmingsplan. Daarnaast is de nu voorliggende ontwikkeling niet het product van een professionele ontwikkelaar, maar een groep inwoners die voor eigen behoefte een nieuwe woning wensen te realiseren.

De omgeving wordt in het kader van de procedure gehoord door de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien hebben de initiatiefnemers in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan de omgeving geïnformeerd/ bijgepraat over de nu voorliggende plannen.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2.8. Planschade
Indiener geeft aan

Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van 4 woningen en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit bestemmingsplan wordt hierover niets vermeld hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggende plan is een door een particuliere partij geïnitieerd plan. Het kostenverhaal van deze ontwikkeling is middels een anterieure overeenkomst (planschadeovereenkomst) anderszins verzekerd. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2.9. Initiatiefvoorstel Bouwe Blinder

Indiener haalt het initiatiefvoorstel 'Bouwe Blinder' aan en geeft vervolgens aan:

- Plan tussen Haadwei 143 en 151 voorziet niet in woningen starters Dit plan voldoet dan ook niet onder punt 1 genoemd subdoel;
- Woningen uit het plan voldoen niet aan seniorenappartementen of woonhofjes;
- Voldoet ook niet onder de punten gesteld onder punt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het aangehaalde initiatiefvoorstel Bouwe Blinder is van later datum dan de (start van) de onderhavige ontwikkeling. Het initiatiefvoorstel heeft tot doel om bij ontwikkelingen, meer de nadruk te leggen op woningen in het goedkopere, sociale segment. Dit laat niet weg dat lopende ontwikkelingen zoals het nu voorliggende bestemmingsplan gewoon doorgang kunnen vinden. Ook deze 'bestaande' ontwikkelingen dragen immers bij aan de woningmarkt.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

3. Zienswijze provincie Fryslân

3.1. Archeologie

De provincie merkt op dat in het plan is aangegeven dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven omdat de ingrepen die in het plangebied plaatsvinden veel kleiner zijn dan de onderzoeksgrens van 5000 m². U meent dat de borging van de erfinrichting in artikel 3.5.1 sub e van de planregels ervoor zorgt dat grotere ingrepen ter plaatse niet plaats zullen vinden. Wij merken op dat deze motivering niet voldoende is, omdat in de gebruiksregels niet specifiek wordt verwezen naar het opgestelde erfinrichtingsplan. Ook is het erfinrichtingsplan niet als bijlage bij de planregels maar als bijlage bij de toelichting opgenomen, waardoor deze geen juridische werking heeft. Een en ander is op te lossen door het erfinrichtingsplan alsnog als bijlage in de planregels op te nemen en in de voorwaardelijke verplichting hier naar te verwijzen. Alternatief is om alsnog een archeologisch onderzoek te verrichten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De provincie stelt terecht vast dat de borging van het onderdeel archeologie (abusievelijk) niet correct is gebeurd. Het college is van opvatting dat het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels voldoende is om te boren dat in het plangebied het totaal van bodemingrepen onder de onderzoeksgrens van 5000 m² zal blijven.

In het ontwerpbestemmingsplan is (abusievelijk) nagelaten om bij die voorwaardelijke verplichting te verwijzen naar een erfinrichtingsplan als bijlage bij de plangregels. Deze verwijzing en bijlage bij de plangregels zal in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog worden toegevoegd.

*Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat:
Er zal in het vast te stellen bestemmingsplan in artikel 3.5.1. worden verwezen naar een erfinrichtingsplan dat is gevoegd als bijlage bij de planregels.*

3.2. Houtopstanden

De provincie geeft in haar zienswijze aan dat ten aanzien van de noodzakelijke kap, verwijzen wij u graag nogmaals naar de formulieren die staan op de website van de provincie Fryslân zijnde; www.frvslan.frl/kapmelding. Wij vragen u voor de vaststelling van het plan de kap te melden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Het college zal de initiatiefnemers op de (noodzaak tot) kapmelding te wijzen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)

INGEKOMEN

24 AUG 2023

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan:

College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwald

Damwald 21-08-2023

Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan tussen haadwei 143-151 met nummer
NL.IMRO.1891.BpDwCPOHaadwei-ON01.

Geacht college,

Ik teken bezwaar tegen uw plan om 4 woningen te realiseren aan de haadwei tussen 143 en 151. Ten eerste komt ons woongenot hier zwaar onder te leiden, omdat we nu zeer vrij wonen en vrij uitzicht hebben. We hebben destijds voor deze woning gekozen omdat we uitzicht hebben op de boomsingels en het weiland. Ook de agrarische bestemming op dit perceel maakte dat er dan geen bebouwing zal komen, en tevens buiten de bebouwde kom ligt. (zie bijlage foto's)

ook zal de bebouwing mijn woning in waarde doen dalen, waar we zeker niet blij mee zijn. Tevens heeft dit perceel recht van overpad via mijn erf, dit is nu niet storend omdat dit alleen landbouwverkeer betreft, wel als dit iedere dag auto's worden.

Niet te vergeten de natuur die hier is zoals herten, vleermuizen eenden etc. Zoals het nu is met het bordje dat in het weiland staat dat men voor de noordelijke Fryske walden soargje en voor bioferskaat is in de weiden is dus een leugen. (zie bijlage foto's)

Tevens zal de verkeersintensiteit toenemen door extra op en uitritten. De hoek willemstraat haadwei is al een gevaarlijke kruising, vanuit broeksterwoude wordt vaak hard gereden.

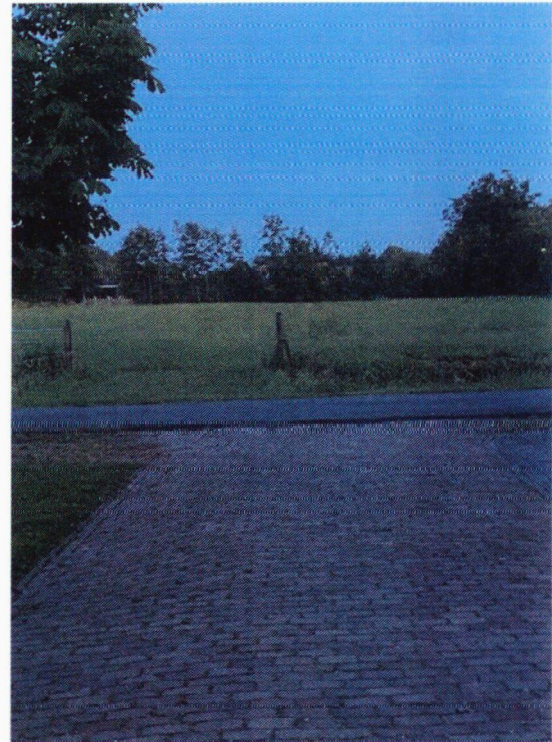
Ook is het me een raadsel waarom juist hier woningen moeten komen ?
Als ik kijk naar de projecten in Damwald waar men nog mee bezig is, zoals de prikkebosk, foarwei, De Fontein en project de bron.
Is het misschien niet beter dat de gemeente zich inzet voor echte starters ?

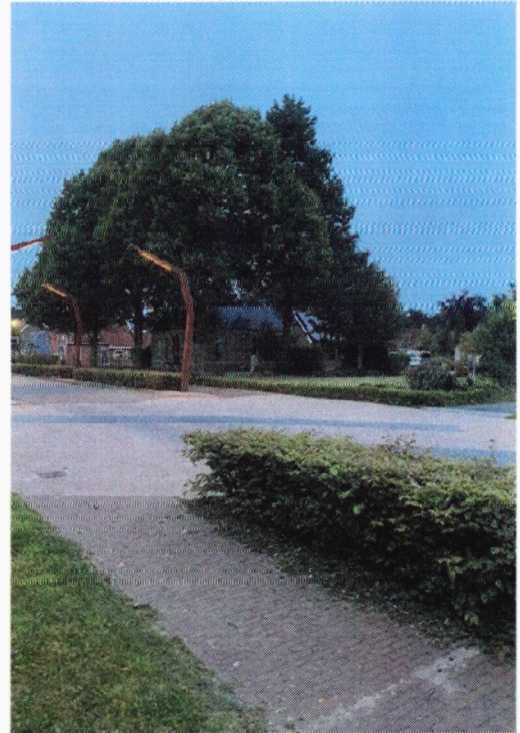
Ook vraag ik u bij deze om een afspraak, zodat ik mijn zorgen ook mondeling toe kan lichten.

Ik verzoek mede op grond van bovenstaande de vergunning niet te verlenen.
Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,
[REDACTED]

Bijlagen: foto's van situatie









Gemeenteraad Dantumadeel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld.



Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Damwâld - Tussen Haadwei 143 en 151.



Gemeenteraad Dantumadiel,

Postbus 22
9104 ZG Damwâld

31-08-2023

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Tussen Haadwei 143 en 151". Ik heb grote bezwaren tegen dit plan.

Flora en Fauna

Het plan omschrijft dat Tijdens de uitvoering van het plan rekening gehouden wordt met de zorgplicht en het werken buiten de broedtijd. Er wordt geheel voorbijgegaan dat het perceel grenst aan het Vermaningsbos. Vanuit dit bos komen herten grazen in benoemd perceel. Ook komen er diverse andere dieren gebruik maken van dit perceel en is de flora en fauna in het geding als dit perceel bebouwd wordt. Hierin voorziet de quick scan die gedaan is niet in en gaat dit ten koste van de aanwezige flora en fauna. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid. Voor het dorp Damwald is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In het ontwerp bestemmingsplan Damwald (16 juli 2020) heeft het plangebied ook een groenbestemming en is het realiseren van woningen niet toegestaan. Ook hebben wij destijds onze woning gekocht met het feit dat deze locatie uitzicht heeft op percelen welke een groen bestemming hebben en waarop niet gebouwd mag worden en welke buiten de bebouwde kom liggen en een agrarische bestemming hebben. Verder wordt in de quick scan vermeld dat er geen aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom aangetroffen is. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd is met wet- en regelgeving. Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 4 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 4 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige agrarische grond.

Stikstof

De Aerius berekening geeft aan dat verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Wat is de waarde van dit onderzoek dan als er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Is dit een onvolledig onderzoek? Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage. Er wordt summier een kraan genoemd voor grondwerkzaamheden en een heistelling / betonpomp. Dit is zeer onvolledig er worden bouwmaterialen geleverd welke gelost dienen te worden er is nergens te lezen om hoeveel vrachten dit gaat en welke uitstoot dit meeneemt. Ook zullen de bouwmaterialen ter plaatse getransporteerd moeten worden. Met de aannames die gedaan zijn voor 4 woningen zijn de uren en machines waarmee gerekend is niet realistisch. Kortom is het onderzoek onvolledig en niet zorgvuldig.

Watertoets

Er is alleen een digitale watertoets ingevuld waarin staat vermeld dat de plannen ingediend moeten worden bij het waterschap. Deze watertoets is dus niet volledig en de reactie op de plannen vanuit het waterschap is niet toegevoegd. Wederom is dit dus niet een volledig document. Het waterschap vraagt om verdere gegevens aan te dragen naar aanleiding van het waterplan wat is geretourneerd. Waar zijn de reacties hierop? zijn de benodigde opmerkingen verwerkt in het ruimtelijk plan? Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Er zijn nog geen definitieve ontwerpen van de woningen. Wel zijn de rooilijnen en posities bekend. Voor het beeld van de bebouwing wordt ingezet op traditioneel en landelijke stijl met een moderne uitstraling. Voorbeelden hiervan zijn moderne uitvoeringen van de traditionele ontwerpen met een enkele hoge gootlijn. En traditionele ontwerpen met enkele bouwlaag met kap. Of eenvoudige langgerekte woningen met zadeldak. Bovenstaande zinsneden uit het erfinrichtingsplan geven geen inzicht van hoogtes van bebouwing en hoe een en ander er uit komt te zien. De gemeente Dantumadiel heeft aangegeven om een passende erfinrichting voor het perceel in relatie tot de omgeving. Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij het omliggende landschap. Dit betekent dat huizen in de directe omgeving allemaal een maximale nokhoogte hebben van +/- 7m1 en hoger niet gewenst is omdat dit niet past in de omgeving zoals aangegeven door de gemeente Dantumadiel . De woningoppervlakte, bijgebouwen oppervlakte, bouwhoogte etc. Hierover is niets terug te vinden. Het lijkt dus ook wederom een niet volledig ontwerp bestemmingsplan er is meer informatie nodig. Ook in dit geval zal rekende houden met de omgeving het bestemmingsplan damwoude kom van toepassing moeten zijn en niet het bestemmingsplan buiten bebouwde kom waar naar vernoemd wordt. Het kan toch niet zo zijn dat aan het dorp vast gebouwd wordt en hier de regels van buiten de bebouwde kom gehanteerd worden. Ook wordt er vernoemd dat er geen belemmering is voor de verkeersveiligheid. Dit betwijfel ik er loopt direct langs het perceel een druk bereden fietspad waar veel scholieren gebruik van maken. Zoals ingetekend is het de bedoeling dat hier 2 in/uit ritten worden gerealiseerd. Dit is een enorme toename van verkeersonveiligheid. In het plan wordt er omschreven dat de uitritten 10m1 breed worden en dit geen invloed heeft op de verkeersveiligheid. Dit is veel te kort door de bocht en het lijkt over het algemeen dat de plannen maar met een reden geschreven zijn om de bouw maar door te laten gaan. De verkeersveiligheid is hier zeker in het geding voor de fietsers en ook voor het overige wegverkeer. De Hoofdweg is een zeer drukke bereden weg en mensen komen hier met 60km/uur het dorp binnen rijden als ze hun aan de verkeersregels houden wat veelal niet het geval is. De werkelijke snelheid ligt rond de 80 km /uur. Het lijkt me dan ook zeker een zeer onwenselijke situatie om hier 2 in/uit ritten te realiseren met alle gevolgen van dien. Ook heeft het perceel op dit moment geen ontsluiting op de hoofdweg waar in het verleden voor gekozen is op basis van de verkeersveiligheid. Ook heb ik grote bezwaren tegen een tweetal uitritten van 10m breed waar

auto's met het licht in onze woning schijnen. De auto's zullen zich opstellen met de verlichting aan welke zijde ze uit willen. Hierdoor schijnen deze lampen recht in onze woning en wordt ons woongenot aangetast. Ook zal onze woning welke we aangeschaft hebben met vrij uitzicht over een perceel waar niet gebouwd mag worden en met de overlast zoals eerder vernoemd in waarde dalen.

Woonvisie 2020-2025 Gemeente Dantumadiel

In het ontwerp bestemmingsplan worden alleen de eventuele zaken welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 toegelicht en worden overige belangrijke zaken weg gelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten dit is alles behalve transparant en welke bedoeling heeft de gemeente hiermee? Ook spreekt de woonvisie over de plannen Prikkenbos, Munetille, De Bron en ijsbaan, De Fontein, Botkeskoalle, Noordoost, Thiedemapark en gebied ten noorden van winkelcentrum welke ruimschoots voldoen aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Volgens indeling ontwikkelzones zijn de gronden welke al in het bezit zijn van de gemeente het meest geschikt voor nieuwbouw en wordt hier niet gesproken over locatie Tussen Haadwei 143 en 151. Waarom dan ontwikkelaars stimuleren te bouwen op grond welke niet in bezit van de gemeente is en volgens het bestemmingsplan geen bouwgrond is?

Volgens mij komt dit niet ten goede van de gemeenschap van Dantumadiel.

En worden deze plannen alleen ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaars en worden bewoners niet gehoord. Aangezien familie van de ontwikkelaars de huidige eigenaar van de grond is en het hier enkel een financieel gewin betekend voor de ontwikkelaars. Welke belangen behartigd de gemeente hier die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

- Plannen nieuwbouw tussen Haadwei 143 en 151 sluit niet aan op Woonvisie waarom worden plannen dan niet gestopt en toch doorgezet terwijl de gemeente hier geen enkel belang heeft?
- Bestaande plannen zijn helder en voorzien in woningbehoefte en grond is hier al eigendom van gemeente.
- Bij nieuwbouw plannen tussen Haadwei 143 en 151 gaat dit ten koste van de woonkwaliteit in dit gebied.
Terwijl er in Damwald voldoende alternatieven zijn volgens de woonvisie
- Plannen nieuwbouw tussen Haadwei 143 en 151 voldoen niet aan de balans in nieuwbouw en is niet toekomst bestendig zoals in 2.1.2 verwoord. Om doorstroming te realiseren zullen er volgens de plannen seniorenappartementen moeten worden gebouwd. En om aan de woningbehoefte te voldoen zal er moeten worden gebouwd voor starters en lagere inkomens met een maximaal verkoopwaarde van 250.000 euro. Het plan voor bouwen aan de Tussen Haadwei 143 en 151 voorziet niet in deze behoefte. Dus er is geen enkel belang voor de Gemeente om dit plan te steunen.

Planschade overeenkomst

Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van 4 woningen en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit bestemmingsplan wordt hierover niets vermeld hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners?

Initiatiefvoorstel Bouwe Blinder

- Coalitieakkoord 'Sosjaal en tichtby. Regie en initiatiefrol van de gemeente in het aanbieden van sociale huur- en sociale koopwoningen (zonder winstoogmerk). In geval van plan tussen Haadwei 143 en 151 is winstoogmerk wel het geval. Winstoogmerk: ontwikkelaars bouwen hier goedkoop op eigen grond en de gemeente niets. Grond is ook niet van de gemeente. Dus gemeente heeft hier geen belang.
- In de komende vier jaar binnen de gemeente worden er 200 extra wooneenheden gerealiseerd vanuit sociaal oogpunt naast de bestaande productie, waarbij de gemeente een regierol behoudt. Vervolgens laat dit doel zich in drie subdoelen specificeren, namelijk:
 1. 100 woningen realiseren voor starters en lagere inkomens (onder de 250.000 euro);
 2. 75 woningen realiseren voor seniorenappartementen of woonhofjes;
 3. Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, kangoeroewoningen, flexibel wonen en tiny houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.
 1. Plan tussen Haadwei 143 en 151 voorziet niet in woningen starters Dit plan voldoet dan ook niet onder punt 1 genoemd subdoel.
 2. Woningen uit het plan voldoen niet aan seniorenappartementen of woonhofjes. Subdoel 2
 3. Voldoet ook niet onder de punten gesteld onder punt Subdoel 3.
- Ook zijn er door deze intensivering meer 'verdienkansen' voor onze gemeente, denk aan het verkopen van bouwkvavels die in eigendom zijn bij de gemeente.
Ook dit is niet het geval. De bouwkvavels zijn niet in eigendom van de gemeente Dantumadiel.

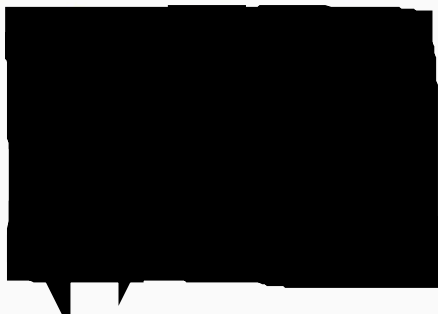
Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan en tegen het plan van het bouwen op deze locatie is.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

INDEKOMEN	
05 SEP. 2023	

Burgemeester en Gemeenteraad Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Dantumadiel



INGEKOMEN

14 SEP 2023

provinsje fryslân
provincie fryslân 

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

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

Leeuwarden, 11 september 2023
Verzonden, 13 SEP. 2023

Ons kenmerk : 02149306
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/264284: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Damwald
Tussen Haadwei 143 en 151

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan Damwâld – Tussen Haadwei 143 en 151 ligt ter inzage. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het plan.

Archeologie

In de reactie op ons overlegadvies geeft u aan dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven omdat de ingrepen die in het plangebied plaatsvinden veel kleiner zijn dan de onderzoeksgrens van 5000 m2. U meent dat de borging van de erfinrichting in artikel 3.5.1 sub e van de planregels ervoor zorgt dat grotere ingrepen ter plaatse niet plaats zullen vinden. Wij merken op dat deze motivering niet voldoende is, omdat in de gebruiksregels niet specifiek wordt verwezen naar het opgestelde erfinrichtingsplan. Ook is het erfinrichtingsplan niet als bijlage bij de planregels maar als bijlage bij de toelichting opgenomen, waardoor deze geen juridische werking heeft. Een en ander is op te lossen door het erfinrichtingsplan alsnog als bijlage in de planregels op te nemen en in de voorwaardelijke verplichting hier naar te verwijzen. Alternatief is om alsnog een archeologisch onderzoek te verrichten.

Houtopstanden

Ten aanzien van de noodzakelijke kap, verwijzen wij u graag nogmaals naar de formulieren die staan op de website van de provincie Fryslân zijnde; www.fryslan.frl/kapmelding. Wij vragen u voor de vaststelling van het plan de kap te melden.

Op grond van de Wro, artikel 3.8 lid 4, dient u na een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad of de niet overgenomen zienswijze de provincie onverwijld hiervan in kennis te stellen en kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by Sietze Douma
on 12-09-2023

mevr. A.J. Tack
teamleider Groene Regelgeving