

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2023 / Z2022-157269
Raadsvergadering d.d. : 11 december 2023
Portefeuillehouder : Gerben Wiersma
Programma : (5) Wenjen en Omjouwning
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : W. Smid
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151'.
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151'

Inleiding

Ons college heeft het bestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151' voorbereid om de realisatie van 4 vrijstaande woningen mogelijk te maken. Alhier maakt een agrarische bestemming plaats voor de beoogde woningen.

Het plan

Met dit bestemmingsplan wordt de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch – Woudenlandschap' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming wordt de positie van het elke nieuwe woning (hoofdgebouw) bepaald door een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is een hoofdgebouw mogelijk met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ondergeschikte bouwwerken (bijgebouwen) mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met deze regeling wordt aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan Butegebiet.

Ontsluiting

De vier nieuwe kavels worden ontsloten via twee inritten die aansluiten op de Haadwei. Dit betreft 1 gezamenlijke inrit per twee vrijstaande woningen.

Omgevingsaspecten

In de toelichting op een bestemmingsplan moet inzicht verkregen worden in de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot een aantal kwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. In de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Op deze planlocatie is de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding relevant. Het tracé van deze leiding ten westen van het perceel (tussen fietspad en Haadwei) en volgt aan de noordzijde van het perceel het verharde pad.

De bouwvlakken van de beoogde woningen is in dit bestemmingsplan zodanig gepositioneerd dat deze bouwvlakken volledig buiten de 100% letaliteitscontour van de leiding liggen. De bouwvlakken liggen wel binnen de 1% letaliteitscontour. Voor het toestaan van nieuwe woningen binnen deze 1% letaliteitscontour is een verantwoording groepsrisico benodigd. Deze is in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerd. Uit deze verantwoording blijkt dat het groepsrisico verantwoord is.

Ten aanzien van geluid van wegverkeer. Is akoestisch onderzoek uitgevoerd gezien de ligging van de beoogde woningen binnen de onderzoekszone van de Haadwei en de Willemstrijtte. Uit het onderzoek blijkt dat op een deel van de gevels niet aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt voldaan. Uit het onderzoek blijkt dat wel deels aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB) kan worden voldaan. Aangezien het om stedenbouwkundige overwegingen niet haalbaar is om de woningen verder naar achteren te plaatsen dient een hogere waarde te worden verleend voor de 4 woningen. Op de 1^{ste} verdieping van de woningen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Hierdoor is het noodzakelijk dat op de 1^{ste} verdieping van de woningen een dove gevel wordt toegepast. Met deze maatregelen is het initiatief op het vlak van wegverkeerslawaaï uitvoerbaar; er is sprake van een acceptabele geluidssituatie.

Tot slot is op de noordgrens van het plangebied een watergang aanwezig. Dit betreft een hoofdwatgang, in beheer bij het waterschap. Omwille van het duurzame onderhoud van deze watergang dienen aan de zuidzijde van de watergang een strook van 5 meter (onderhoudsstrook) vrij te blijven van bebouwing.

Zienswijzen / gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gevoegd als bijlage bij dit voorstel. De reactie op de zienswijzen is verwoord in de Reactienota zienswijzen. Deze is eveneens gevoegd als bijlage bij dit voorstel.

De zienswijzen leiden tot 1 wijziging in het bestemmingsplan. Abusievelijk is in de zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' in artikel 3.5.1 van de planregels geen verwijzing gemaakt naar het erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels. Deze verwijzing (en het erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels) worden toegevoegd in het vast te stellen bestemmingsplan. Als gevolg van deze voorwaardelijk verplichting is de uitwerking van het plan volgens het erfinrichtingsplan geborgd. Tevens is hiermee geborgd dat de ondergrond (omwille van archeologie) niet onevenredig worden vergraven.

Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is geen zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Een ruimtelijk kader bieden voor het realiseren van 4 vrijstaande woningen aan de Haadwei (tussen 143 en 151) te Damwâld, alsmede het herbestemming van de bestaande bedrijfswoning tot reguliere woning.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Het was tot 21 juni 2023 mogelijk om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota Zienswijzen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De zienswijzen leiden op 1 punt tot een wijziging in het bestemmingsplan.

Daarnaast is tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is geen zienswijze ingediend.

1.2 Gewijzigde vaststelling

De zienswijzen leiden tot 1 wijziging in het bestemmingsplan. Abusievelijk is in de zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' in artikel 3.5.1 van de planregels geen verwijzing gemaakt naar het erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels. Deze verwijzing (en het erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels) worden toegevoegd in het vast te stellen bestemmingsplan. Als gevolg van deze voorwaardelijk verplichting is de uitwerking van het plan volgens het erfinrichtingsplan geborgd. Tevens is hiermee geborgd dat de ondergrond (omwille van archeologie) niet onevenredig worden vergraven.

1.3 Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten die van belang zijn voor een goed woon-, en leefklimaat in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op basis van artikel 6.12 van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bouwplan is voorgenomen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van een woning.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de legesverordening. Voor dit plan zijn door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst met de aanvrager gesloten. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Financiën

Het legesbedrag voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan wordt in rekening gebracht bij de aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten.

Vervolg en planning

Indien de raad dit bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt zal het vastgestelde plan binnen twee weken worden gepubliceerd. Vanaf de publicatiedatum ligt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage voor beroep.

Communicatie + Participatie

De bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats binnen twee weken na de vaststelling. Dit gaat via een publicatie op woensdagen in het huis-aan-huis blad, in het gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal de bekendmaking gepubliceerd worden op de website van de gemeente Dantumadiel. Gelijktijdig wordt het raadsbesluit bekend gemaakt aan de Provincie, de Brandweer en het Wetterskip Fryslân. Na de bekendmaking start de beroepstermijn van zes weken bij de Raad van State

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting)

Bijlage 2: Ingediende zienswijzen

Bijlage 3: Reactienota zienswijzen

Damwâld, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2022 / 2022-157269



De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

Gelet op het bepalen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151' zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode drie schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

Het bestemmingsplan Damwâld tussen Haadwei 143-151' voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Damwâld tussen Haadwei 143-151'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 11 december 2023;

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

N.L. Agricola

Rechtsbeschermingsclausule:

Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6:8 lid 4 Algemene bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een gedagtekend, ondertekend en gemotiveerd beroepschrift tegen dit besluit indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 2500 EA Den Haag. Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Desgewenst kan daartoe bij de voorzitter van diezelfde rechtbank een schorsingsverzoek worden ingediend als er sprake is van een spoedeisend