

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2025 / Z243674-2019
Raadsvergadering d.d. : 22 april 2025
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : M. Ras (E-mail: m.ras@dantumadiel.frl)
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein'
Begrotingswijziging : Nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Damwâld - De Fontein' (Bijlage 1);
2. Het bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein' gewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein'.

Inleiding

Aanleiding

In november 2019 werd het voormalige schoolgebouw van CBS De Fontein openbaar verkocht waarbij de gunning plaatsvond op basis van de criteria: prijs, ruimtelijke meerwaarde, sociaal-maatschappelijke meerwaarde, maatschappelijke aanvaardbare meerwaarde, en duurzame meerwaarde. Op basis van de ingediende plannen heeft het college besloten de voorkeur te geven aan het voorliggende initiatief en (ruimtelijke) medewerking te verlenen aan dit plan. De wens van de initiatiefnemer is namelijk om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Voor de realisatie van elf wooneenheden is een nieuw bestemmingsplan nodig. De initiatiefnemer is daarom een bestemmingsplanprocedure gestart naar aanleiding van het principebesluit. Het college heeft op 30 mei 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan waarna het ter inzage is gelegd.

Richting vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 juni 2023 tot en met 19 juli 2023. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend (Bijlagen 3 en 4). Eén van deze zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing in de Toelichting, de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan. Verder was er aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen die tekstueel van aard zijn. Zie voor een volledig overzicht Argument 3.3. Met de aangegeven wijzigingen is het bestemmingsplan nu gereed om te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader bieden voor de transformatie van het schoolgebouw aan de Foarwei 54 met gedeeltelijke nieuwbouw tot elf wooneenheden.

Argumenten

1.1 Het ontwerp is voor zes weken ter inzage gelegd

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van van 7 juni 2023 tot en met 19 juli 2023. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend (zie Bijlage 1 en 2). In de Reactienota zienswijzen zijn de zienswijzen per onderdeel weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie (zie Bijlage 1). Deze zienswijzen gaven aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het bestemmingsplan, zie hiervoor Argument 2.2.

2.1 Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening

De realisatie van 11 wooneenheden in het huidige schoolgebouw is goed in te passen in het omgeving. In de regels van dit ontwerp-bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bouwregels opgenomen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend woongebied. Het wegbestemmen van de maatschappelijke functie betekent dan ook een (lichte) verbetering voor de ruimtelijke ordening. Een woonbestemming op deze locatie zorgt voor een vermindering van mogelijke hinder en de verkeersaantrekkende werking (wat een school wel heeft). De kwaliteit van het omliggende woongebied wordt door deze herbestemming versterkt. Alle

relevante omgevingsaspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening worden nader toegelicht in het ontwerp-bestemmingsplan. Wel gaf een ingediende zienswijze aanleiding tot het doorvoeren van wijzingen in het bestemmingsplan, zie hiervoor Argument 2.2.

2.2 Er was aanleiding tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn een aantal wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De tabel hieronder biedt hiervan een overzicht.

Onderdeel	Aanpassing	Reden
Toelichting, paragraaf 2.1	In de beschrijving van de bestaande situatie is de locatie van jeugdsoos 't Honk opgenomen.	Met deze aanpassing is de beschrijving in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
Toelichting, paragraaf 2.2	Figuur 2.2 is aangepast met betrekking tot de parkeervoorzieningen	Naar aanleiding van een zienswijze is enige verbreding van het bestaande pad op eigen terrein ingetekend. Hierbij worden ook drie parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd. Figuur 2.2 is hiermee in overeenstemming gebracht.
Toelichting, paragraaf 2.3	De beschrijving voor de paragraaf "verkeer en parkeren" is gewijzigd.	Naar aanleiding van een zienswijze is enige verbreding van het bestaande pad op eigen terrein ingetekend. Hierbij worden ook drie parkeerplaatsen op eigen terrein toegevoegd. De beschrijving van de beoogde situatie en de onderbouwing van de parkeernorm is hiermee in overeenstemming gebracht.
Toelichting, paragraaf 4.2.	De toelichting is uitgebreid met de analyse van een akoestisch onderzoek.	Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de (toekomstige) akoestische situatie nader onderzocht. Dit heeft geleid tot het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting om te garanderen dat sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat.
Toelichting, paragraaf 4.5.	Er wordt verwezen naar een bijgevoegde stikstofberekening.	Er is een stikstofberekening (AERIUS) als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat het aspect stikstof geen beperking vormt voor het project.
Toelichting, paragraaf 5.2.	De voorwaardelijke verplichting die opgenomen is met artikel 4.5.1 wordt nader toegelicht.	De voorwaardelijke verplichting die opgenomen is met artikel 4.5.1 wordt nader toegelicht.
Toelichting, paragraaf 6.2.	In de toelichting is kort samengevat hoe de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het plan.	In de toelichting is kort samengevat hoe de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het plan.
Regels, artikel 3.1.	In de regels wordt onder artikel 3.1 "parkeersvoorzieningen" opgenomen voor de bestemming 'Tuin'.	Met het opnemen van "parkeervoorzieningen" in de bestemmingsomschrijving wordt eventuele onduidelijkheid weggenomen of voorzieningen ten behoeve van het parkeren binnen deze bestemming zijn toegestaan.
Regels, artikel 4.5.1.	In de regels is met artikel 4.5.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierdoor mogen woningen slechts voor wonen in gebruik worden genomen indien	Deze voorwaardelijke verplichting garandeert dat sprake blijft van een acceptabel woonklimaat.

	op de gevels wordt voldaan aan een etmaalwaarde van 55 dB(A), als gevolg van geluid afkomstig van de milieubelastende activiteiten op het perceel Foarwei 48 te Damwâld.	
Verbeelding	Een strook die overgaat naar de indieners van de zienswijze wordt buiten de verbeelding gelaten.	In verband met de bereikbaarheid van 't Honk (Foarwei 50) wordt een strook grond overgedragen aan de indieners van de zienswijze. Deze strook wordt buiten de verbeelding gelaten en houdt dus , net als het kerkgebouw en 't Honk de bestemming 'Maatschappelijk'.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen het college en de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd waardoor er op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig is. De (ambtelijke) kosten voor het bestemmingsplan worden gedekt door de leges.

Kanttekeningen en risico's

1. De verkeerssituatie is niet optimaal

De parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde woningen zullen aansluiten op het fiets/voetpad dat de Foarwei met het Koweblomke verbindt. Dit resulteert in een suboptimale verkeerssituatie in verband met het smalle wegprofiel en het fiets- en voetverkeer dat gebruik maakt van dit pad. Echter is in de huidige situatie ook al sprake van parkeerplaatsen die op dit pad aansluiten. Bovendien wordt er op eigen terrein een kleine verbreding gerealiseerd. Dit komt de ontsluiting en verkeersveiligheid ten goede (ook in verband met draaicirkels van voertuigen) zonder afbreuk te doen aan de waarden van het pad. Geconcludeerd kan worden dat er met deze aanpassingen sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.

Financiën

Alle kosten die onderdeel zijn van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Om voor de gemeente mogelijk planschade-risico uit te sluiten is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Vervolg en planning

Een publicatie van de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het gemeenteblad en in de huis-aan-huis krant. Ook zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden op de website van de gemeente Dantumadiel. Daarnaast zal het plan digitaal beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren versie van het bestemmingsplan zal ter inzage liggen op het gemeentehuis.

Communicatie + Participatie

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen Damwâld - De Fontein
 Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein'
 Bijlage 3: Zienswijze 1 (**vertrouwelijk**)
 Bijlage 4: Zienswijze 2 (**vertrouwelijk**)

Damwâld, 1 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de locosecretaris, R. Heeringa

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2025 / Z243674-2019



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 april 2025;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein' zes weken ter inzage heeft gelegen;

gedurende de zienswijzeperiode twee zienswijzen zijn ingediend;

het bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein' voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Damwâld - De Fontein' (Bijlage 1);
2. Het bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein' gewijzigd vast te stellen (Bijlage 2);
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Damwâld - De Fontein'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 22 april 2025

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

drs. A. Haga