

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2023 / 2022-074915
Raadsvergadering d.d. : 30 januari 2024
Portefeuillehouder : Gerben Wiersma
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : W. Smid
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld'.
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld'

Inleiding

Ons college heeft het bestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20' voorbereid om de realisatie van een klein recreatiebedrijf en herbouwen van de huidige woning tot bedrijfswoning mogelijk te maken op de rand van het 'stedelijk' gebied van Damwâld.

Aanleiding

Op 22 januari 2022 is een principeverzoek ontvangen voor een tweeledig initiatief aan de Heerke Ateswei 20 in Damwâld. Het gaat om de verplaatsing van de huidige woning naar een locatie meer zuidelijk op het perceel. En het verzoek om verblijfsrecreatie toe te staan in combinatie met een paardenbak die zal worden gebruikt ten behoeve van de recreanten. De recreatie richt zich op personen die de hectiek van het dagelijkse leven willen ontvluchten. Met behulp van paarden en tuinieren kan de rust worden gezocht.

Op 10 mei 2022 heeft het college als volgt ingestemd met dit principeverzoek:

- In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de woning op de Heerke Ateswei 20 te verplaatsen naar de door de indiener aangegeven locatie, daarbij de ontsluiting van de (nieuwe) woning ter hoogte van de Heerke Ateswei 46 aan te leggen;
- In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om 5 recreatiewoningen en een paardenbak met stal te bouwen op het kadastraal perceel gemeente Akkerwoude sectie O nummer 266, daarbij:
 - De hiervoor benodigde bebouwing te beperken tot het gebied dat ligt in het verlengde van het huidige woonperceel (kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie I nummer 6359);
 - Een afstand van ten minste 25 meter aan te houden tussen woningen van derden en de paardenbak met stal;
- In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om ondergeschikt aan de recreatieve functie groenten en fruit te verbouwen, daarbij maximaal 10 fruitbomen toe te staan en maximaal twee kassen toe te staan met een oppervlakte per kas van ten hoogste 20 m².
- Voor de hiervoor genoemde besluitpunten de voorwaarde te stellen dat een erfinrichtingsplan wordt opgesteld voor beide genoemde percelen waarmee ook de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd

Vervolgens is door de aanvrager het plan (en erfinrichtingsplan) verder uitgewerkt en een ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Eerder dit jaar het het college ingestemd met dit ontwerpbestemmingsplan.

Het plan

Met dit bestemmingsplan wordt een verplaatsing van de huidige woning mogelijk gemaakt, alsmede de transformatie van deze woning tot 'bedrijfswoning' bij het kleinschalige recreatiebedrijf. De gastenverblijven

zijn zodanig geplaatst dat deze mooie lange zichtlijnen in het open landschap hebben. De zonnestand op de woningen is zodanig dat er gedurende de hele dag ruime lichtinval in de woning is. De woningen komen allemaal uit op de gezamenlijke ruimte maar hebben aan de voor- en achterzijde ook een privedeel. In de open ruimtes ontstaan sociale ontmoetingsplekken.

De gastenverblijven, groot 50 m², zullen gelijkvloers worden gebouwd met zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Er is sprake van een houten platdak met sedumplantjes (groen dak). Ieder verblijf biedt plaats aan twee personen en heeft dus een tweepersoons slaapkamer, keukentje, kamer, badkamer en veranda. De initiatiefnemers richten zich op stellen en alleenstaanden (geen kinderen), of vrienden/vriendinnen.

Het landschap nodigt uit om te delen. Vanuit dit standpunt is het idee ontstaan om op het projectgebied mensen kennis te laten maken met het thema gezond leven. Het sociaal bewustzijn omtrent gecombineerde leefstijltransitie groeit - we willen gezonder leven maar hoe? Er is een grote maatschappelijke behoefte aan initiatieven die structureel bijdragen aan preventieve en positieve gezondheid. De combinatie van omgeving, aanbod gezond eten en paardentherapie zorgen voor een gezondere manier van leven die gemakkelijk aansluit op dagelijkse leefpatronen en onderdeel wordt van de identiteit.

Met deze insteek past het planvoornemen in de visie van de gemeente Recreatie en Toerisme, waarbij rustzoekende toeristen worden getrokken die nadrukkelijk genieten van het landschap/ natuur en de regio.

Het recreatiebedrijf biedt plaats van twee en maximaal vier paarden. Er zijn ook kippen op het terrein waarvan de eieren kunnen worden gegeten. Daarnaast is er een grote moestuin, een boomgaard en veel planten en struiken die eetbaar zijn. Gasten kunnen ontspannend leren door mee te tuinieren en ondertussen meer uitleg te krijgen over de aanwezige planten. Het is de bedoeling eenmaal per week gezamenlijk te eten bij de buitenkeuken middels een kookworkshop. Daarnaast worden er aanvullende workshops gegeven over gezond eten en zelf groente telen.

De paardenstal en paddock zijn in de noordhoek van het plangebied gesitueerd. Hiermee wordt de wens van omwonenden, om enige afstand in acht te nemen, gerespecteerd. Men mag niet op een te korte afstand worden geconfronteerd met een paardenbak en paardenstal. Bij de positionering hiervan is aansluiting gezocht met de bestaande schuur behorende bij het perceel Foarwei 97, zodat van enige bebouwingsconcentratie sprake is. De paddock mag niet worden verlicht. Dit heeft onnodig negatieve invloed op de natuur en de sfeer van dit gebied.

Ontsluiting

Er worden twee verschillende entrees gemaakt. Vanuit de bewoners aan de Heerke Ateswei 46 is er aangegeven dat ze bang zijn voor te veel verkeer langs het huis wanneer de nieuwe entree voor alle verkeer naar de Heerke Ateswei 20 zal worden gebruikt. Om deze reden is ervoor gekozen om deze entree te gebruiken voor de privéwoning en de huidige entree te gebruiken als toegang voor de gasten en eventuele bedrijfsgebonden voertuigen. Ook de indeling van de functies van de gebouwen is op deze manier ingedeeld.

Logistiek zorgt een route via de noordzijde voor de minste verkeersbeweging door de wijk. Auto's kunnen dan via de Foarwei en de Lytse Loane het projectgebied benaderen. Voor de bewoners van Heerke Ateswei 18 en 22/24 is de huidige inrit al een gegeven en geen wijziging. Er zullen enkel wat meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden. Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting laag zijn. Er komen vijf gastenverblijven en de bedoeling van het verblijf is om tot rust te komen. Gasten zullen relatief veel tijd op het terrein doorbrengen en wanneer zij het terrein verlaten, zal het gebruik van de fiets worden gestimuleerd en gefaciliteerd.

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. Ten aanzien van de externe werking van het beoogde kleinschalige recreatiebedrijf kan worden opgemerkt dat de hinderaspecten als kleinschalig zijn in te schatten en daarom acceptabel zijn in de woonomgeving van derden. De positie van de (eveneens kleine) paardenstal is dusdanig gekozen dat ruime afstand wordt aangehouden tot belendende woningen. Daarmee wordt eventuele geurhinder (mest) voorkomen en wordt tevens bestaand uitzicht gewaarborgd.

Zienswijzeperiode

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienwijze ingediend. Deze zienwijze is samengevat en beantwoordt in de reactienota zienwijzen. Deze zienwijzen leiden tot enkele aanpassingen (nadere motivatie) in de toelichting van het bestemmingsplan en het aanpassen de erfinrichting. Korte termijn wordt verwezen naar de reactienota zienwijzen.

Ambtshalve wijziging

In artikel 4.2 is een kennelijke verschrijving opgemerkt. Voorgesteld wordt om de bouwregels in artikel 4.2 als volgt te wijzigen (vetgedrukt is aangepast). Hiermee zijn de bouwregels in overeenstemming gebracht bij de bedoeling opzet van het plan. Deze (ambtshalve) wijziging leidt tot een gewijzigde vaststelling.

Bouwwerk	Bij recht toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak in m ²	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte	Min. onderlinge afstand
voorzieningen-gebouwen en overige bedrijfsgebouwen	150 m²	2,5 m	5 m	
bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	van bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken: 300 m ²	3,5 m	9 m	
recreatiewoningen	50 m ² per woning	3 m	6 m	4 m
kassen	20 m ² per kas, maximaal 2 kassen	3 m	5 m	
bouwwerken geen gebouw zijnde			3 m	

Beoogd effect

Een ruimtelijk kader bieden voor het realiseren van kleinschalige verblijfscreatie en het herbouwen van de bestaande woning tot bedrijfswoning aan de Heerke Ateswei 20 te Damwâld.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De zienswijze leidt tot aanvullingen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan, alsmede het erfinrichtingsplan (verwijderen grote vijverpartij).

1.2 Gewijzigde vaststelling

Deze zienswijze, zoals hierboven beschreven, is verwoord en beantwoord in de Reactienota Zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan op enkele punten aan te vullen / aan te passen.

- De Plantoelichting wordt uitgebreid met een nadere toelichting waaruit blijkt dat dit recreatieplan (buiten een recreatiekern) aansluit bij de vastgestelde provinciale Omgevingsverordening die per 1 januari 2024 van kracht wordt;
- De (landschappelijke) inrichtingsschets (bijlage 5) wordt gewijzigd in die zijn dat de centrale vijver komt te vervallen.

Voorts is er aanleiding het bestemmingsplan op een punt amtsshalve te wijzigen. In artikel 4.2 van de planregels (bouwregels) van het ontwerpbestemmingsplan is een kennelijke verschrijving ontstaan. Deze is aangepast zoals hierboven (vetgedrukt in de tabel) is aangegeven. Hiermee zijn de bouwregels in overeenstemming met de (bedoeling/insteek) van het plan gebracht.

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 zienswijze
Bijlage 3: Reactienota zienswijzen
Bijlage 4: Gewijzigde erfinrichting

Damwâld, 19 december 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023 / 2022-074915



De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023;

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

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld' zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode 1 zienswijze is ingediend;

Het bestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld' voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Heerke Ateswei 20 Damwâld'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 30 januari 2024;

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