

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2021 / Z242408-2019
Raadsvergadering d.d. : 30 november 2021
Portefeuillehouder : G. Wiersma
Programma : Wenjen en Omjouwning
Programmaonderdeel : Wenjen
Naam opsteller : B. Pijlman E-mail: b.pijlman@dantumadiel.frl
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Mûnetilletterrein Damwâld'
Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Mûnetilletterrein Damwâld', met IMRO-code NL.IMRO.1891.BpDwMunetille-VA01, gewijzigd vast te stellen inhoudende dat de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de 'zienswijzennota bestemmingsplan Mûnetilletterrein Damwâld' worden verwerkt;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Mûnetilletterrein Damwâld';
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Mûnetilletterrein Damwâld'.
4. De verkoopopbrengst ten gunste te brengen aan de Algemene reserve.

Inleiding

Ons college heeft het bestemmingsplan 'Mûnetilletterrein Damwâld' voorbereid om de ontwikkeling van het Mûnetilletterrein in Damwâld mogelijk te maken (bijlage 1). Uw raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over de vaststelling.

Het Mûnetilletterrein is in de huidige situatie voor het grootste gedeelte ingericht als grasveld na afbraak van eerdere bebouwing. In het verleden zijn al verschillende plannen gemaakt voor nieuwe invulling van het gebied maar deze plannen zijn niet tot uitvoer gekomen. In 2017 en 2018 heeft KAW onderzoek gedaan naar de woningbehoefte en ontwikkelruimte in Damwâld. Daarbij is onder andere deze locatie naar voren gekomen als geschikte locatie voor woningbouw. Vanuit lokale ondernemers is tevens de behoefte gesignaleerd om een centraal gebouw te realiseren waarin zorgfuncties voor het dorp kunnen worden gebundeld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in de vorm van 5 vrijstaande woningen en 8 appartementen, die passen in de door u in januari 2021 vastgestelde Woonvisie, opgenomen zijn in het gemeentelijke woningbouwprogramma (mei 2021) en voorzien in de actuele woonbehoefte. Daarnaast maakt het bestemmingsplan een gezondheidscentrum mogelijk.

Hierbij wordt ook een parkeerprobleem opgelost bij de apotheek wat door de ontwikkelaar geheel wordt aangelegd en in eigendom onderhouden.

Het plan tot stand is gekomen met inwoners en omwonenden, als ook met de omliggende ondernemers in 3 bijeenkomsten. De gemeente en de beoogde ontwikkelaar zijn daarna aan de slag gegaan om op basis van die bijeenkomsten het plan verder te ontwikkelen.

Ons college heeft op 25 augustus 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Mûnetilletterrein Damwâld' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota worden de zienswijzen beantwoord (bijlage 2). Sommige zienswijzen hebben ertoe geleid dat er wijzigingen in het plan worden voorgesteld.

Daarnaast is er een ontwikkelaar gevonden om het plan te ontwikkelen. Hiermee is het plan concreter geworden zodat het ontwerpbestemmingsplan op punten ondergeschikt is gewijzigd. Een lijst van wijzigingen is opgenomen in de zienswijzennota.

Beoogd effect

De stedelijke ontwikkeling van het Mûnetilleterrein waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de volkshuisvestelijke doelstelling van de gemeente zoals verwoord in de door u in januari 2021 vastgestelde Woonvisie, met een streven naar een zo gemengd mogelijk aanbod aan woningen voor alle doelgroepen en voorkeur voor bouwen op inbreidingslocaties en de wens van ondernemers voor een efficiënte huisvesting van hun ondernemingen in de gezondheidssector.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in het woonbeleid

Op 26 januari 2021 heeft u de Woonvisie vastgesteld. Het plan van de Mûnetille past in de visie om op inbreidingslocaties woningbouw te realiseren voor verschillende doelgroepen. Tevens bent u in mei dit jaar geïnformeerd over het woningbouwprogramma zoals dat met de Provincie wordt afgestemd. Hierin waren voor deze locatie 13 woningen opgenomen. Dit plan levert zowel een bijdrage in de langere termijn visie als ook in vervulling van een actuele woningbehoefte.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend

In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend. Allen zijn omwonenden van de planlocatie. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 2). De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

1.3 De zienswijzen hebben tot de voorgestelde wijzigingen geleid

De functies die in het gezondheidscentrum gehuisvest kunnen worden zijn meer toegespitst op de daadwerkelijk te verwachten functies, zoals huisarts, apotheek en fysiotherapie. De bestemming tussen het gezondheidsgebouw en het appartementengebouw wordt 'Verkeer – Verblijf' in plaats van 'Groen'. Een parkachtige invulling van het parkeergebied blijft met deze bestemming mogelijk. Deze bestemming doet echter meer recht aan de functie die de meeste invloed zal hebben op de omgeving. Door een maximumdakhelling voor het gezondheidsgebouw op te nemen wordt voorkomen dat op korte afstand van de bestaande woningen de maximale bouwhoogte van 11 meter wordt bereikt. Zie verder de zienswijzennota voor de toelichting op de voorgestelde wijzigingen.

1.4 Ook ambtshalve worden er wijzigingen voorgesteld

Naast de wijzigingen op basis van de zienswijze worden er meer wijzigingen voorgesteld. Zo moet voor de ecologische onderbouwing van de gebiedsbescherming bij de vaststelling van bestemmingsplannen op basis van de laatste versie van Aeries inzichtelijk worden gemaakt dat er geen sprake is van een mogelijk significant effect op de natuurgebieden. Er is dus een nieuwere versie van de Aeries-berekening aan de toelichting toegevoegd. In het ontwerpplan was ook ten onrechte niet ingegaan op de behoefte aan de maatschappelijke voorziening. Dit is in de toelichting aangepast.

Ook wordt voorgesteld om de verbeelding op een aantal punten aan te passen. Enerzijds omdat de ontwikkelaar het bouwplan van de vrijstaande woningen enigszins heeft aangepast. Anderzijds zodat de verbeelding beter weergeeft hoe het plan wordt ontwikkeld rondom het appartementengebouw en het gezondheidscentrum. In bijlage 2 zijn alle wijzigingen beschreven en is met een fragment van de plankaart te zien welke aanpassingen daarin zijn doorgevoerd.

1.5 Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het plan past binnen het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Er is aandacht besteed aan alle relevante ruimtelijke aspecten waarbij er geen conflicten worden verwacht.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Bij een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt is een exploitatieplan verplicht. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Er hoeft bijvoorbeeld geen exploitatieplan te worden vastgesteld wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Nu het college ook besluit een exploitatie overeenkomst af te sluiten wordt aan deze uitzondering voldaan.

2.2. De grond zal worden verkocht aan de ontwikkelaar

De grond is aangeboden aan bouwgroep Dijkstra Draisma, hierna te noemen "ontwikkelaar". Het plan in de huidige vorm van het ontwerp bestemmingsplan is alleen te realiseren als de ontwikkelaar de grond van de gemeente aankoopt, omdat deze partij grondposities heeft binnen het exploitatiegebied. Tevens loopt de gemeente door deze verkoop geen financiële risico's en wordt er toch de gewenste ontwikkeling gerealiseerd.

3.1 Als de Crisis- en herstelwet van toepassing wordt verklaard, wordt de eventuele juridische procedure simpeler en korter

De Crisis- en herstelwet kan onder andere van toepassing worden verklaard op bestemmingsplannen waarmee een gebiedsontwikkeling van lokaal of regionaal belang wordt mogelijk gemaakt. Hiervan is onder

andere sprake wanneer er meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan maakt 13 woningen mogelijk. Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren moeten beroepschriften tijdens de beroepstermijn voorzien zijn van alle beroepsgronden, mogen deze na de beroepstermijn niet meer worden aangevuld en de bestuursrechter zal binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen (dit is geen fatale termijn).

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Financiën

Verkoop Mûnetilleterrein.

In eerdere besluitvorming is besloten om de verkoopopbrengst van de Mûnetille ten gunste te brengen aan de Algemene reserve.

Het Mûnetilleterrein (5.800 m²) wordt verkocht voor € 60 per m². De totale verkoopopbrengst komt derhalve uit op € 348.000. De boekwaarde van het Mûnetilleterrein bedraagt € 177.000.

Omschrijving	Bedrag
Verkoopopbrengst	€ 348.000
Boekwaarde grond	-/- € 177.000
Totale verkoopopbrengst	€ 171.000

Afhankelijk van het moment van de aktepassering worden de financiële effecten verwerkt in de jaarrekening c.q. eerstvolgende tussentijdse rapportage.

Herstructurering

Om de verkeersveiligheid te vergroten zal er een verkeersplateau opgenomen worden op het kruispunt Mûnewei – Nije Hale. De gemeentelijke bijdrage bedraagt € 12.500 exclusief btw en kan gedekt worden uit het bestaande investeringskrediet 7124021 'Hestructurering Mûnetille Damwâld' gebracht worden. Het investeringskrediet kan daarna afgesloten worden.

Vervolg en planning

Niet van toepassing.

Communicatie + Participatie

Als het bestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld' conform voorstel gewijzigd wordt vastgesteld dan geeft de Wet ruimtelijke ordening aan dat uw raadsbesluit niet eerder dan zes weken daarna mag worden bekendgemaakt. Bij een behandeling in de raadsvergadering van 30 november 2021 vindt de bekendmaking van uw raadsbesluit dan niet eerder plaats dan op 11 januari 2022.

De indieners van zienswijzen worden met een brief op de hoogte gebracht van uw besluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1. Bestemmingsplan, met alle toebehoren.

Bijlage 2. Zienswijzennota.

Damwâld, 2 november 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2021 / Z242408-2019



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021;

Gelezen het voorstel van het presidium d.d. 9 november 2021;

Overwegende dat:"

het ontwerpbestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld' van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage heeft gelegen;

tijdens deze termijn vijf zienswijzen zijn ingediend;

deze vijf zienswijzen op tijd zijn binnen gekomen en daarmee ontvankelijk zijn;

in de 'zienswijzennota bestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld' onze reactie op de zienswijzen is opgenomen;

de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen aanleiding geven het bestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld' gewijzigd vast te stellen;

gelet onder meer op afdeling 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit:

1. Het analoge en digitale bestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld', met IMRO-code NL.IMRO.1891.BpDwMunetille-VA01, gewijzigd vast te stellen inhoudende dat de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de 'zienswijzennota bestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld' worden verwerkt;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld';
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstellwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld'.
4. De verkoopopbrengst ten gunste te brengen aan de Algemene reserve.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 30 november 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

T.D. de Jong

N.L. Agricola

RECHTSBESCHERMINGSCLAUSULE:

Op grond van artikel 8.2 lid 2 sub a 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 belang.

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld

oktober 2021

(geanonimiseerde versie)

Inleiding

Van 10 september tot en met 21 oktober 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld' met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is door 5 indieners van 4 adressen gebruik gemaakt.

Mondeling is er geen zienswijze ingediend.

In het navolgende verslag wordt de samengevatte inhoud van de ingekomen zienswijzen en het antwoord daarop van het college van burgemeester en wethouders weergegeven. De volledige zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd. Volledigheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Zienswijze 1, ontvangen 13 oktober 2020

De brief is gedateerd 11 oktober 2020 en is ingekomen op 13 oktober 2020 en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Inhoud

1) De woning van de indiener en achter gelegen woning worden ontsloten door inrit die deels loopt over het perceel 206. Perceel 206 is thans in bezit van Dijkstra Plan & Projectontwikkeling B.V. en maakt deel uit van het nieuw uit te geven bouwpercelen. In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over de, reeds lang bestaande, toegang tot die percelen.

Om na uitgifte van de bouwpercelen eventueel een conflict te vermijden met de toekomstige bewoners van het perceel, grenzend aan de toegang, vraag ik om deze toegang mee te nemen in het bestemmingsplan en zo de toegang tot de percelen 4725 en 205 te waarborgen.

Volgens de Gemeentelijke bouw verordening Dantumadeel artikel 2.5.3 zou dit gewaarborgd moeten zijn.

Bij uitgifte van de bouwterreinen zal er een nieuwe indeling plaats moeten vinden tussen de diverse percelen, welke onder andere in het bezit zijn van de gemeente, hierdoor is het volgens mij goed mogelijk om te zorgen dat de toegang tot de genoemde percelen 4725 en 205 gewaarborgd is.

Over erfdiens van perceel 206 ten aanzien van 205 en 4725 is mij niets bekend, wel dat perceel 5089 toegang tot de weg heeft via perceel 206.

2) Tevens wil de indiener onder de aandacht brengen dat zijn aansluiting op het diepriool op de Mûnewei uitkomt, bij eventuele werkzaamheden of aanpassingen aan dit riool zal hier rekening mee gehouden moeten worden om de afvoer van riool en hemelwater te behouden. Er is een tekening van de bestaande aansluiting bij de zienswijze gevoegd.

Reactie gemeente

Ad 1) Het is positief dat de indiener ervan bewust is dat een deel van de toegang tot de genoemde percelen loopt over een perceel die niet bij hem in eigendom is. Op basis van artikel 2.5.3 van de bouwverordening moet een verbindingsweg aanwezig zijn naar een woning die meer dan 10 meter van de openbare weg is gelegen om de bouwvergunning te kunnen verlenen (dit is overigens inmiddels opgegaan in artikel 6.35 van het Bouwbesluit 2012). Dit is een verplichting aan de aanvrager van de vergunning en niet een verplichting van de gemeente om dit in stand te houden. Het valt dus aan te raden dat de indiener uitzoekt wat de rechten op het perceel 206 zijn en eventueel met de eigenaar in onderhandeling te gaan om de toegangsweg te behouden. Wanneer de ontsluitingsweg meer dan 20 jaar in gebruik is, kan er van rechtswege een recht van overpad zijn ontstaan. Dit ligt echter op het privaatrecht en de gemeente is daarin geen partij. In het bestemmingsplan kan geen bepaling worden opgenomen waarmee de verbindingsweg moet worden gehandhaafd. Wel zal het gebruik als uitrit aan de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1 van het bestemmingsplan worden toegevoegd zodat het gebruik in ieder geval niet strijdig is met het bestemmingsplan.

Ad 2) Gewaardeerd wordt dat de indiener meedenkt met de gemeente. De wijze waarop de nieuwe riolering op dit punt moet aansluiten op de bestaande riolering is een aandachtspunt. Er wordt onderzocht welke oplossing hiervoor geschikt is. De aansluiting is technisch en financieel te realiseren en heeft dus geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Conclusie: Aan artikel 5.1 'Tuin' wordt toegevoegd:
c. uitritten

Zienswijze 2, ontvangen 24 september 2020

De mail is gedateerd 24 september 2020 en is ingekomen op 24 september 2020 en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. Hoewel de mail niet als indieningswijze is aangemerkt door het college, wordt dit de indiener niet aangerekend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

1) De indiener heeft bezwaar tegen de hoogte van het zorggebouw. Hij woont er met zijn gezin en een groot zorgcentrum naast de deur is prima, maar niet 11 meter hoog en geen ruimte meer. Aan de andere kant van ons huis zit de huisartsenpraktijk al. Dat wordt veel drukte geen zon meer etc.

2) De indiener heeft al 6 jaar aangegeven een stukje grond bij de tuin te willen kopen van de gemeente. De tuin loopt nu heel scheef (vanaf de straatkant gezien wordt het perceel eerst smaller en daarna breder).

Reactie gemeente

Ad 1) Het gebouw mag een goothoogte krijgen van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Het nieuw te bouwen zorgcentrum komt aan de westzijde van bestaande bebouwing. De maatvoering is in overeenstemming met een centrum-dorpse sfeer. Dakhoogte van 11 meter is gelijk aan een moderne tweelaagse woning met dak. Een goothoogte van 6 meter is gelijk aan een tweelaags bouwwerk. Daarmee vormt het qua maatvoering in de hoogte geen uitzonderlijk bouwwerk. Het is de bedoeling dat de bestaande huisartsenpraktijk zal verhuizen naar het gezondheidscentrum. De indiener bewoont een pand met de bestemming 'Centrum' en alle panden om dit gebouw hebben ook deze bestemming. De indiener mag dan ook verwachten dat er bedrijven vestigen in de nabijheid. Dit is kenmerkend aan het gebied waar de indiener woont. Er zijn geen wet- en regelgeving ten aanzien van bezonning. Ook heeft de gemeente Dantumadiel hierop geen beleid. Wel heeft de TNO hierop een norm bedacht. De zogenaamde 'strengere' norm van de TNO houdt in dat tussen 21 januari en 22 november er tenminste 3 bezonningsuren mogelijk moeten zijn in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Noordgevels zijn hierbij uitgesloten. De achtergevel van de betreffende woning is een noordgevel. De zuid- en oostgevel worden door het bestemmingsplan niet beïnvloed. De westgevel zal minder zon gaan ontvangen dan nu het geval is maar er blijven tenminste 3 bezonningsuren mogelijk, namelijk wanneer de zon in het zuiden tot westzuidwesten staat.

Ad 2) Op dit moment kunnen over de verkoop van het beoogde strookje grond geen toezeggingen worden gedaan. De ontwikkelaar Dijkstra Draisma Bouwgroep heeft aangegeven met de indiener in gesprek te willen gaan over de mogelijkheden nadat het ontwerp van de nieuwe invulling definitief is.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3 ontvangen per mail op 16 oktober en per post op 19 oktober 2020

De brief is gedateerd 16 oktober 2020 en is ingekomen op 16 oktober per mail en op 19 oktober 2020 per post en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Inhoud

1) De indiener vindt de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrens te klein. Dit zou variëren tussen de 1 en 4,5 meter. Deze afstand zou 15 meter moeten worden. De indiener verwacht ernstige aantasting van de privacy, geluidsoverlast, minder uitzicht en minder bezonning van haar perceel.

2) De bestemming 'Maatschappelijk' zou te ruim zijn opgesteld. Hierdoor biedt het te veel ruimte voor ontwikkelingen die schadelijk zijn. Er is geen 'rechtsbescherming' tegen ontwikkelingen die zijn opgenomen onder de bestemming maar die niet in het huidige planvoornemen naar voren komen. De indiener stelt voor om in de bestemming nader te preciseren naar 'Maatschappelijk – Gezondheidscentrum' en in de bestemmingsomschrijving de term 'maatschappelijke voorziening' te wijzigen naar 'gezondheidscentrum' en geen 'speelvoorzieningen en speelterreinen' mogelijk te maken onder deze bestemming.

3) De bestemming 'Groen' suggereert iets heel anders dan de feitelijke invulling in dit ontwerpbestemmingsplan. Parkeren staat namelijk hiërarchisch gelijk aan groenvoorzieningen. De indiener ziet graag dat het parkeren ondergeschikt is aan de groenvoorziening. De indiener mist de functieaanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding.

Reactie gemeente

Ad 1) Ten aanzien van het woonperceel van de indiener loopt het bouwvlak parallel aan de erfgrens en bedraagt ongeveer 3 meter. Dat deze locatie op den duur zou worden ontwikkeld is al jaren bekend. Hoe dan ook zou het uitzicht van de indiener dus gaan veranderen. Van een woning in het centrum van een dorp kan niet worden verwacht dat er sprake blijft van vrij uitzicht. Om tegemoet te komen aan de zorg over de bezonning van de woning wordt een maximum dakhelling in de regels van het bestemmingsplan voorgesteld. Met toevoeging van maximum dakhelling van 50° wordt voorkomen dat de bouwhoogte van 11 meter op korte afstand van de woning wordt bereikt.

De korte afstand van de maatschappelijke bestemming tot de woning zou met een maximale invulling van het gebouw kunnen leiden tot geluidsoverlast. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zouden specifieke bedrijven die volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG in categorie 2 zich kunnen vestigen binnen 10 meter afstand van de woning. In een gemengd gebied, waarvan hier sprake is, wordt 10 meter aangehouden als richtlijn waarbij er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om die afstand te garanderen wordt een aanduiding op de verbeelding toegevoegd waar binnen het strijdig is om gronden of gebouwen te gebruiken voor bedrijven in een andere bedrijfscategorie dan bedrijfscategorie 1. Ook de regels worden hierop aangepast.

Ad 2) In het ontwerpbestemmingsplan zijn dus 'maatschappelijke voorziening' toegestaan in de bestemming 'Maatschappelijk'. In artikel 1 (Begrippen) onder 28 wordt aangegeven wat onder 'maatschappelijke voorziening' wordt verstaan: "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen." Uit de toelichting van het bestemmingsplan mag echter opgemaakt worden dat er een gezondheidscentrum wordt beoogd. Om te bepalen of de nieuwe bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is, is ook uitgegaan van een gezondheidscentrum. De indiener wijst de raad er dan ook terecht op dat er niet meer mogelijk gemaakt mag worden dan wat is gemotiveerd.

Daarnaast zou het toestaan van 'speelvoorzieningen en speelterreinen,' gezien de korte afstand, ook kunnen zorgen voor geluidsoverlast welke niet is onderbouwd noch onderzocht. Ook op dit punt kan de indiener worden gevolgd. Het is bovendien niet de bedoeling geweest om speelvoorzieningen of speelterreinen aan te leggen binnen dit bestemmingsvlak.

Ad 3) Wanneer een bestemming meerdere functies toestaat dan zal er altijd een keuze gemaakt worden welke naam de bestemming krijgt. In dit geval is de naam 'Groen' gekozen omdat het belangrijk is dat er een groene aankleding van dit gebied wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. In de bestemmingsomschrijving worden hoofdfuncties van de overige functies onderscheiden. Een ondergeschikte functie wordt door de Raad van State uitgelegd als een functie met: "beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang [...], zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft." In de toelichting onder paragraaf 4.9 is berekend dat er 41 parkeerplaatsen nodig zijn voor het gezondheidscentrum en de appartementen. Dat aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' van beperkte omvang, kan niet als ondergeschikt worden aangemerkt. We

hebben niet de suggestie willen wekken dat parkeren ondergeschikt wordt aan de groenvoorzieningen. De indiener heeft terecht opgemerkt dat de functieaanduiding 'parkeerterrein' niet op de verbeelding is opgenomen. Dit is in het vast te stellen plan aangepast. De bestemming van het terrein tussen het appartementengebouw en het gezondheidscentrum krijgt de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Dit doet meer recht aan de hoofdfunctie van dit gebied. Door veel gebruik te maken van verschillende groenvoorzieningen en bomen wordt nog wel recht gedaan aan de parkachtige invulling.

Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om de regels van het bestemmingsplan op de volgende wijze aan te passen, waarbij:

- a) artikel 1.28 komt te vervallen;
- b) artikel 1.23 nieuw wordt toegevoegd en luidt:
1.23 gezondheidscentrum
verzamelgebouw waarin maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn ten behoeve van zorgverlening, met een apotheek, huisartsen, fysiotherapie, fitness of bewegingsruimte, psychologie en andere soortgelijke zorgvoorzieningen met bijbehorende zorgfaciliteiten en (para)medische dienstverlening, eventueel met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- c) naar aanleiding van het gestelde onder a en b de artikelen 1.23 t/m 1.27 worden vernummerd;
- d) artikel 4.1 onder a. komt te luiden: *gebouwen en overkappingen ten behoeve van een gezondheidscentrum;*
- e) artikel 4.1 onder e. komt te vervallen;
- f) naar aanleiding van het gestelde onder e worden artikel 4.1 onder f. t/m i. vernummerd;
- g) de titel van artikel 4 wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Maatschappelijk – Gezondheidscentrum';
- h) artikel 4.2 onder a. sub 3 wordt toegevoegd en luidt: *de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50°;*
- i) op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer - Verblijf' aangebracht op de in figuur 1 aangegeven wijze;
- j) vanwege de wijziging onder i vervalt in de regels artikel 3, de daarop volgende artikelen worden vernummerd. Voor de duidelijkheid is met deze vernummering in dit overzicht nog geen rekening gehouden.

Zienswijze 4 ontvangen op 6 oktober 2020

De mail is gedateerd 6 oktober 2020 en is ingekomen op 6 oktober 2020 en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. Hoewel de mail niet als indieningswijze is aangemerkt door het college, wordt dit de indiener niet aangerekend. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

1) De indiener wil geen ramen naar hun tuin waardoor inzicht op het tuin ontstaat. De indiener vindt het huidige plan te hoog, maximaal 1 hoog. De ingang moet niet naast hun huis komen.

2) De erfgrans is te dichtbij. De indiener wil al jaren een stuk grond erbij hebben/kopen.

3) De indiener wil duidelijk ingelicht worden. Ze weten nog steeds niks van wat er komt?! Zoals bijvoorbeeld waar de ingang komt. De dokterspraktijk is al naast de woning gevestigd en de SPAR tegenover de woning. Straks zijn ze omringd door bedrijven.

Reactie gemeente

Ad 1) Niet uitgesloten kan worden dat er ramen komen waardoor er zicht op de tuin ontstaat. Gezien de locatie in het centrum van het dorp en de functie van het gebouw, worden twee bouwlagen niet als onverantwoord hoog beschouwd. Het mag een gebouw zijn die opvalt in het straatbeeld en daarom wat hoger is. Op basis van het ontwerp was er geen maximum gesteld aan de dakhelling. Voorgesteld wordt om dat te wijzigen naar ten hoogste 50°. De publieksingang zal aan de westkant van het gebouw worden gesitueerd. Er bestaat een mogelijkheid dat een ingang voor werknemers aan de noord- of zuidzijde van het gebouw komt.

Ad 2) Op dit moment kunnen over de verkoop van het beoogde strookje grond geen toezeggingen worden gedaan. Dijkstra Draisma heeft aangegeven met de indiener in gesprek te willen gaan over de mogelijkheden nadat het ontwerp van de nieuwe invulling definitief is.

Ad 3) De omwonenden zijn meegenomen in de planvorming. Het definitieve ontwerp van het gebouw is echter nog niet uitgewerkt. Het is dan ook nog niet mogelijk om op details van het gebouw in te gaan of om de buurt daarover te informeren. De woning van de indieners is gelegen in de bestemming 'Centrum'. De omliggende gebouwen hebben ook deze bestemming. Het was al mogelijk dat de woning omringd zou worden door bedrijven. Dat is kenmerkend voor het gebied. Er is veel ruimte voor bedrijfsinitiatieven in dit gebied. Overigens is het de bedoeling dat de huisartsen die genoemd worden in de zienswijze, zich gaan vestigen in het gezondheidscentrum.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 5 ontvangen op 21 oktober 2020

De brief is gedateerd 19 oktober 2020 en is ingekomen op 21 oktober 2020 en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Inhoud

- 1) De indiener wil een grenscorrectie van het bestemmingsplan omdat de toegangsweg naar hun woning en die van Foarwei 57 en 59 deels binnen het bestemmingsplan ligt. De oprit is tientallen jaren geleden aangelegd met goedbevinden van de direct omwonenden.
- 2) De indiener merkt op dat de opzet zoals die is beschreven in de toelichting onder 'Ruimtelijke kwaliteit' niet is geslaagd. De grootte/oppervlakte is niet in verhouding met de bestaande woningen. Daarnaast lijkt de hoogte op de impressies hoger te worden dan de bestaande woningen. De indiener vraagt zich daarbij ook af op welke wijze en op welke hoogte de erfafscheiding wordt gerealiseerd.
- 3) Het bouwen van woningen brengt overlast van machines en ander zwaar materieel met zich mee. Denk aan geluidsoverlast en trillingen. De indiener werkt thuis en vraagt zich af welke voorzieningen worden getroffen om overlast te voorkomen. Daarnaast zouden de bouwwerkzaamheden tot schade kunnen leiden aan de omliggende woningen. Welke voorzieningen worden hiervoor getroffen?

Reactie gemeente

- 1) Het valt aan te raden dat de indiener uitzoekt wat de rechten op het perceel 206 zijn en eventueel met de eigenaar in onderhandeling te gaan om de toegangsweg te behouden. Wanneer de ontsluitingsweg meer dan 20 jaar in gebruik is, kan er van rechtswege een recht van overpad zijn ontstaan. Dit ligt echter op het privaatrecht en de gemeente is daarin geen partij. In het bestemmingsplan kan geen bepaling worden opgenomen waarmee de ontsluitingsweg moet worden gehandhaafd. Dat ligt buiten de mogelijkheden waarvoor een bestemmingsplan kan worden ingezet. Het wel of niet opnemen van een deel van de weg in het bestemmingsplan verandert dus niets aan de mogelijkheden die er zijn om de weg te behouden of te verwijderen.
- 2) De toelichting die is gegeven over de ruimtelijke kwaliteit van het plan is gericht op de architectuur en beeldvorming van de nieuw te bouwen woningen en niet op de afmetingen van de woningen. De bouwregels van de nieuw te bouwen woningen zijn dezelfde als de bouwregels van het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Damwâld', namelijk een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De bestaande woningen zijn vaak lager gebouwd. Desondanks is in de bouwhoogtes aansluiting gezocht met het omliggende bestemmingsplan. Ter plekke geldt het welstandsregime zoals nu al geldig is in het dorp. Verder geldt dat er de reguliere bouwregels gelden. Daaruit volgt dat de erfafscheidingen stedenbouwkundig geen afbreuk zullen doen aan de ruimtelijke kwaliteit. De erfafscheiding mag op 2 meter hoogte worden gerealiseerd voor zover achter de voorgevelrooilijn. Daarnaast moet de erfafscheiding op meer dan 1 meter van openbaar gebied worden gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat om in gezamenlijkheid te komen tot een hogere erfafscheiding als de omwonenden dat de wens van de omwonenden is.
- 3) Er zijn landelijke eisen gesteld aan de geluidsoverlast die toelaatbaar is bij bouwwerkzaamheden. In artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 zijn de normen opgenomen over het maximaal toegestane geluidsniveau en de periodes waarin geluidsniveaus van meer dan 60 dB(A) toegestaan zijn. Een dagwaarde van het geluidsniveau op de gevel hoger dan 80 dB(A) is niet toegestaan. In artikel 8.4 van het Bouwbesluit is de regelgeving over trillingen opgenomen. Mocht er onverhoopt schade ontstaan door de werkzaamheden dan is het veroorzaken van schade een onrechtmatige daad, in de zin van artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek. De partij die de bouwwerkzaamheden uitvoert, is aansprakelijk voor de eventuele schade.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Behalve de zienswijzen is er ook ambtelijk aanleiding geweest om wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen hebben te maken met de verdere uitwerking van de bouwplannen van Dijkstra Draisma die het plan gaat ontwikkelen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de opzet van het plan vooral gewijzigd in het gebied met de vrijstaande kavels. Deze kavels zijn iets anders gesitueerd en daarnaast is de verkeersverbinding die hier zou worden aangelegd afgewaardeerd naar een langzaamverkeerroute. Verder zijn de uitgangspunten gelijk gebleven maar is op punten de verbeelding of de bestemming aangepast om beter bij de al bestaande uitgangspunten aan te sluiten.

- a) Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' aansluitend op de bestemming 'Wonen – Bijzondere woondoeleinden' vervangen door de bestemming 'Wonen – Bijzondere woondoeleinden' zonder bouwvlak zoals op figuur 2 is weergegeven.
- b) Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' ten noorden, westen en zuiden van de bestemming 'Maatschappelijk' vervangen door de bestemming 'Maatschappelijk' zonder bouwvlak zoals op figuur 3 is weergegeven.
- c) De verbeelding worden de situering van de bouwvlakken en bestemmingsvlakken voor de 5 vrijstaande woningen aangepast zoals op figuur 4 is weergegeven.
- d) In de toelichting zijn in de planuitgangspunten de oppervlaktes van vrije kavels, appartementen en het gezondheidsgebouw aangepast aan de huidige uitgangspunten, is de tekst aangepast over de ontsluiting op van de Mûnewei op de Foarwei en is opgenomen dat de uitwerking van het plan aan de welstandsnota wordt getoetst in plaats van aan het beeldkwaliteitsplan;
- e) In de toelichting is paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking herschreven;
- f) In de toelichting is in paragraaf 3.3 een nieuwe beschrijving van de Woonvisie Dantumadiel toegevoegd;
- g) De stikstofdepositie is opnieuw berekend onder de meest recente versie van Aeries. De resultaten hiervan vervangen de Aeries-berekening die was bijgevoegd bij het ontwerp.
- h) In de toelichting is paragraaf 4.6 Geluidhinder aangepast aan de wijziging in het besluit van het college om een hogere waarde toe te staan en is opgenomen dat ventileren van de woningen mogelijk is zonder hinder van wegverkeerslawaai;
- i) In de toelichting is paragraaf 4.7 Milieuzonering aangepast aan de aanpassing die doorgevoerd is in de regels ten opzichte van de functies die kunnen vestigen in het gezondheidsgebouw (enkel nog categorie 1 bedrijven toegestaan);
- j) In de toelichting is paragraaf 5.2 Bestemmingsregels aangepast vanwege de wijzigingen die in de regels zijn doorgevoerd;
- k) In de toelichting is hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid aangevuld met de laatste ontwikkelingen.

De wijzigingen in de toelichting zijn geen onderdeel van het formele besluit en komen dus niet terug in de besluitvorming.

Overzicht formele wijzigingen

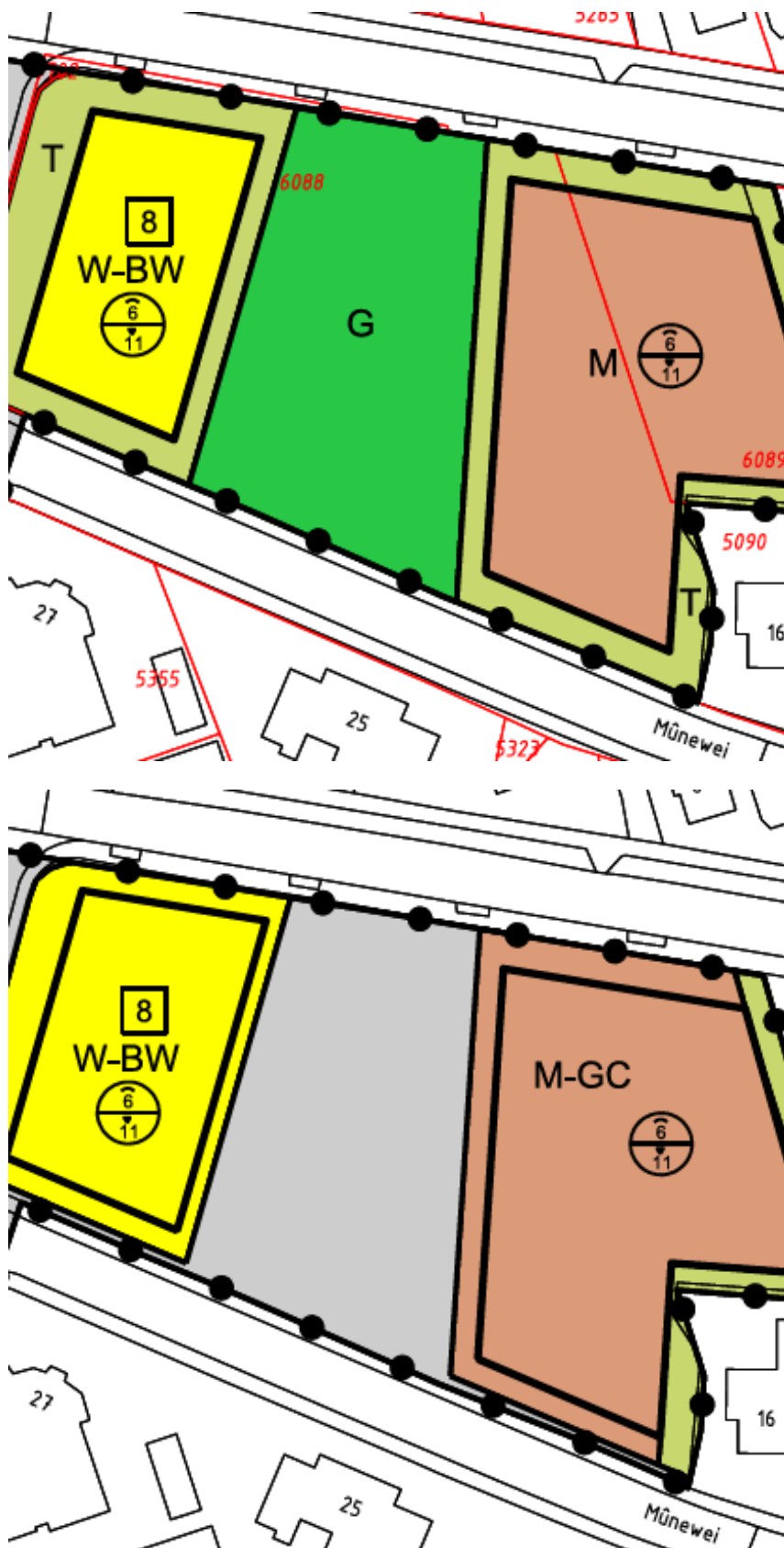
1. Overzicht wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- a) Artikel 5.1 onder c wordt toegevoegd en luidt: uitritten;
- b) artikel 1.28 komt te vervallen;
- c) artikel 1.23 nieuw wordt toegevoegd en luidt:
1.23 gezondheidscentrum
verzamelgebouw waarin maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn ten behoeve van zorgverlening, met een apotheek, huisartsen, fysiotherapie, fitness of bewegingsruimte, psychologie en andere soortgelijke zorgvoorzieningen met bijbehorende zorgfaciliteiten en (para)medische dienstverlening, eventueel met bijbehorende ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- d) naar aanleiding van het gestelde onder b en c de artikelen 1.23 t/m 1.27 worden vernummerd;
- e) artikel 4.1 onder a. komt te luiden: *gebouwen en overkappingen ten behoeve van een gezondheidscentrum;*
- f) artikel 4.1 onder e. komt te vervallen;
- g) naar aanleiding van het gestelde onder f worden artikel 4.1 onder f. t/m i. vernummerd;
- h) de titel van artikel 4 wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Maatschappelijk – Gezondheidscentrum';
- i) artikel 4.2 onder a. sub 3 wordt toegevoegd en luidt: *de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50°;*
- j) op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer - Verblijf' aangebracht op de in figuur 1 aangegeven wijze;
- k) vanwege de wijziging onder j vervalt in de regels artikel 3, de daarop volgende artikelen worden vernummerd. Voor de duidelijkheid is met deze vernummering in dit overzicht hierboven nog geen rekening gehouden.

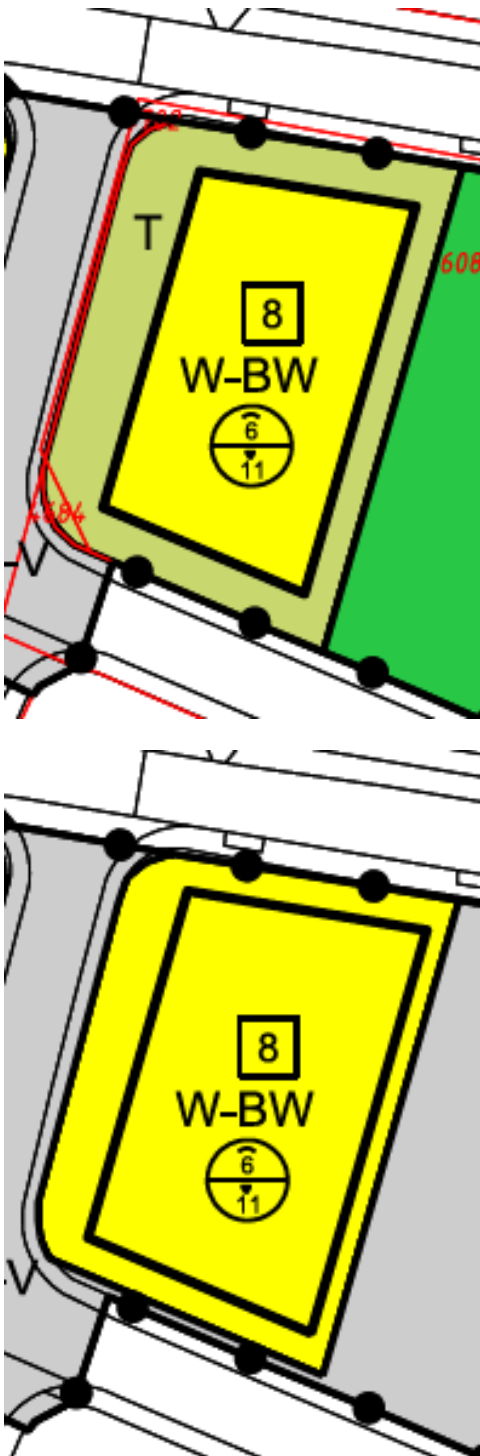
2. Overzicht ambtelijke wijzigingen:

- a) Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' aansluitend op de bestemming 'Wonen – Bijzondere woondoeleinden' vervangen door de bestemming 'Wonen – Bijzondere woondoeleinden' zonder bouwvlak zoals op figuur 2 is weergegeven.
- b) Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' ten noorden, westen en zuiden van de bestemming 'Maatschappelijk' vervangen door de bestemming 'Maatschappelijk' zonder bouwvlak zoals op figuur 3 is weergegeven.
- c) De verbeelding worden de situering van de bouwvlakken en bestemmingsvlakken voor de 5 vrijstaande woningen aangepast zoals op figuur 4 is weergegeven.

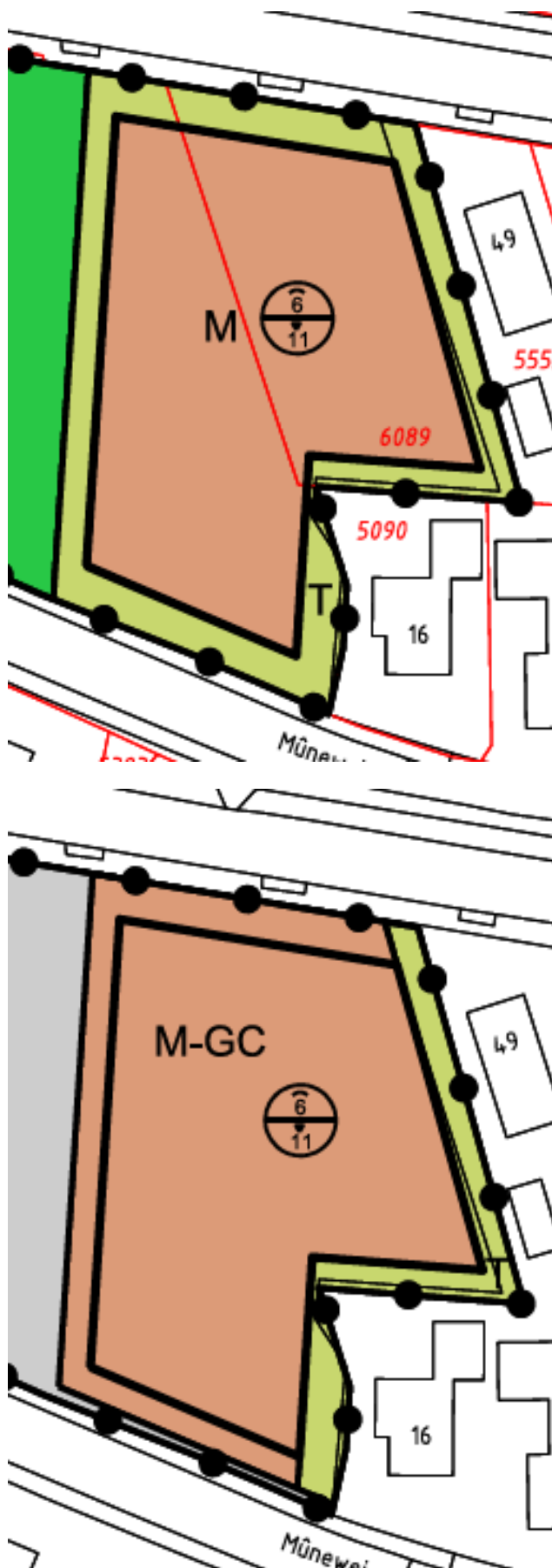
Figuren



Figuur 1: Boven het fragment uit de verbeelding van het ontwerp en onder een fragment van hetzelfde gebied uit het vast te stellen bestemmingsplan met de gewijzigde bestemming van 'Groen' naar 'Verkeer – Verblijf'.



Figuur 2: Boven het fragment uit de verbeelding van het ontwerp en onder een fragment van hetzelfde gebied uit het vast te stellen bestemmingsplan waarbij de bestemming 'Tuin' is gewijzigd naar 'Wonen – Bijzondere woondoeleinden'.



Figuur 3: Boven het fragment uit de verbeelding van het ontwerp en onder een fragment van hetzelfde gebied uit het vast te stellen bestemmingsplan waarbij een deel van de bestemming 'Tuin' is gewijzigd naar 'Maatschappelijk – Gezondheidscentrum'.



Figuur 4: Boven het fragment uit de verbeelding van het ontwerp en onder een fragment van hetzelfde gebied uit het vast te stellen bestemmingsplan met wijzigingen aan de locatie van de bouwkavels en de bestemmingen. Te zien is dat de ontsluiting op de Foarwei is gewijzigd zodat er alleen een langzaamverkeerroute mogelijk is.

Zienswijze 1

INGEKOMEN

13 OKT 2020

Aan: gemeenteraad van Dantumadiel

Betreft: NL.IMRO.1891.BpDwMunetille-ON01

Naar aanleiding van het bestemmings- plan Mûnetileterrein Damwâld zijn er van mijn kant wat vragen over het volgende:

In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over de, reeds lang bestaande, toegang tot de percelen 4725 en 205 ook bekend als Foarwei 55 en 57.

Deze toegang tot de genoemde percelen loop deels over het perceel 206 welke deel uit maakt van het bestemmings- plan.

Perceel 206 is thans in bezit van Dijkstra Plan & Projectontwikkeling B.V. en maakt deel uit van het nieuw uit te geven bouwpercelen.

Om na uitgifte van de bouwpercelen eventueel een conflict te vermijden met de toekomstige bewoners van het perceel, grenzend aan de toegang, vraag ik om deze toegang mee te nemen in het bestemmings- plan en zo de toegang tot de percelen 4725 en 205 te waarborgen.

Volgens de Gemeentelijke bouw verordening Dantumadeel artikel 2.5.3 zou dit gewaarborgd moeten zijn.

Bij uitgifte van de bouwtreinen zal er een nieuwe indeling plaats moeten vinden tussen de diverse percelen, welke onder andere in het bezit zijn van de gemeente, hierdoor is het volgens mij goed mogelijk om te zorgen dat de toegang tot de genoemde percelen 4725 en 205 gewaarborgd is.

Over erfdienst van perceel 206 ten aanzien van 205 en 4725 is mij niets bekend, wel dat perceel 5089 toegang tot de weg heeft via perceel 205.

Tevens wil ik onder de aandacht brengen dat mijn aansluiting op het dieprioel op de Mûnewei uitkomt, bij eventuele werkzaamheden of aanpassingen aan dit riool zal hier rekening mee gehouden moeten worden om de afvoer van riool en hemelwater te behouden.

Tekening van bestaande aansluiting bijgevoegd.

Rekenend op een correcte oplossing,

11-10-2020

Damwâld

Telefoon:

Email:

G

○ 50

589500

Hadestrake Gemeente
Birkelwende
Schie 8.

F

589400



○ 49



Schaal 1:1000

"Mougetille"

MOLENWEG

Q104BT5)
R100 (AAH) Sliding

H3Y
3K9
6TC

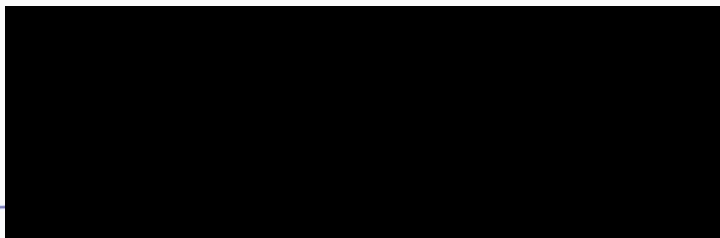
Gemeenteraad Dantumadeel

POSTBUS 22

9104 ZG

DAMWA LD.

209CC #X960XDX#00#0000#



From: "noreply@e-inwoner.nl" <noreply@e-inwoner.nl>
Date: 24 Sep 2020 11:03:43 +0200
To: "Info Noardeast-Fryslan" <info@noardeast-fryslan.nl>
Subject: Nieuwe aanvraag ingediend
Attachments: Gemma_bezwaar_indienen_v3.pdf

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte heer/mevrouw,

Er is een nieuwe aanvraag ingediend.
U ontvangt hierbij een PDF-afschrift van het ingevulde formulier.

Met vriendelijke groet,
Toolkit e-formulieren

Bezwaar indienen

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornamen*
Voorvoegsel(s)
Achternaam*
Geboortedatum*
Straatnaam*
Huisnummer*
Huisletter
Huisnummertoevoeging
Postcode*
Woonplaats*
E-mail adres
Telefoonnummer

[REDACTED]

Gegevens besluit en reden bezwaar

Gemeentenaam*
Maakt u bezwaar tegen een belastingaanslag of een ander besluit?*

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?*

Vul, indien bekend, het nummer van de belastingaanslag of het andere besluit in.

Waarom bent u het er niet mee eens?*

Dantumadiel
Ander besluit
Munetille terrein Hoogte gebouw van Zorgcentrum.
En al 6 jaar aangegeven stukje grond bij onze tuin munewei 16. Tuin loopt nou ook heel scheef.

Ik woon hier met mijn gezin en een groot zorgcentrum naast de deur is prima maar niet 11 meter hoog en geen ruimte meer. Aan de andere kant van ons huis zit de huisartsenpraktijk al. Dat word veel drukte geen zon meer etc.

Uw bijlagen

Heeft u bestanden (documenten, afbeeldingen, etc) die uw bezwaar nog duidelijker maken? Voeg deze dan, bij het onderdeel 'Bijlagen', toe.

Wilt u bijlagen meesturen?*

Nee

Afronden

From: "[REDACTED]"
Date: 16 Oct 2020 07:39:34 +0200
To: "KCC Vergunningen Noardeast-Fryslan" <KCCVergunningen@noardeast-fryslan.nl>; "Info Dantumadiel" <info@dantumadiel.frl>
Cc: "[REDACTED]"
Financiële Fiscale Planning" <info@sffp.nl>
Subject: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld
Attachments: zienswijze bestemmingsplan bestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld.pdf

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Aan de gemeenteraad van Dantumadiel,
Hierbij dien ik namens mijn cliënt, [REDACTED], een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld met identificatienummer NL.IMRO.1891.BpDwMunetille-ON01 van de gemeente Dantumadiel.
Deze zienswijze bezorg ik vandaag ook per post. Zou ik van u een ontvangstbevestiging mogen ontvangen?
Met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

Van Sytzamawei 2
9114 RW Driezum
06-23949836



Gemeenteraad
van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Plaats: Driezum

Datum: 16 oktober 2020

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Mûnetilleterrein Damwâld'.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dien ik namens mijn cliënt, [REDACTED], een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld met identificatienummer NL.IMRO.1891.BpDwMunetille-ON01 van de gemeente Dantumadiel.

Afstand

Mijn cliënt is van mening dat de afstand tussen de perceelsgrens van haar woning (Foarwei 49) en de oostelijke grens van het bouwvlak van het gezondheidscentrum onacceptabel klein is. Deze varieert globaal tussen 1 en 4,5 meter. Mijn cliënt is niet tegen de komst van het gezondheidscentrum maar uit de vurige wens om deze verder van haar woning te projecteren. Nu wordt zij straks vanuit haar woning of tuin op zeer korte afstand geconfronteerd met een gebouw van 11 meter hoog. Dit leidt tot een ernstige aantasting van haar privacy, overmatige geluidsoverlast, minder uitzicht en minder bezonning van haar perceel.

Voorgesteld wordt om de bestemming 'Tuin' die nu als te kleine buffer wordt aangehouden tussen het perceel van mijn cliënt en die van het gezondheidscentrum te vergroten naar 15 meter.

Gezondheidscentrum

Mijn cliënt is ook van mening dat de bestemming 'Maatschappelijk' behorende bij het gezondheidscentrum te ruim is opgesteld en niet de nodige bescherming biedt tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor haar. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming. Ik ben dan ook van mening dat de bestemming 'Maatschappelijk' minder ruim moet worden opgezet en dient afgestemd te worden op het schaalniveau en functie van de gewenste ontwikkeling.

Voorgesteld wordt dan ook om de bestemming te wijzigen in 'Maatschappelijk – Gezondheidscentrum' en artikel 4.1 als volgt te wijzigen:

De voor 'Maatschappelijk - Gezondheidscentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een gezondheidscentrum;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. wegen en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Door de hierboven geformuleerde bestemmingsomschrijving wordt de komst van bijvoorbeeld een nieuwe school, sportvoorziening of een opvangcentrum, die veel meer overlast zullen veroorzaken dan een gezondheidscentrum, uitgesloten.

Groen

De bestemming 'Groen' suggereert iets geheel anders dan de feitelijke invulling in dit ontwerpbestemmingsplan. In artikel 3.1 wordt in de bestemmingsomschrijving als eerste parkeervoorzieningen en vervolgens groenvoorzieningen genoemd. In hiërarchie staan deze binnen de bestemming 'Groen' op gelijke hoogte. Dit is onwenselijk en ik stel dan ook voor om de functie ondergeschikt te maken aan die van groenvoorzieningen. Daarnaast mis ik op de verbeelding de functie-aanduiding 'parkeerterrein'.

Voorgesteld wordt dan ook om de bestemming artikel 3.1 als volgt te wijzigen:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. openbare nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. wegen en paden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Hopend op een positief antwoord, verblijf ik.

van Sytzamawei 2
9114 RW Driezum

PS.

Zou u als contactpersoon in uw administratie
willen opnemen.

From: "noreply@e-inwoner.nl" <noreply@e-inwoner.nl>
Date: 6 Oct 2020 13:23:08 +0200
To: "Info Noardeast-Fryslan" <info@noardeast-fryslan.nl>
Subject: Nieuwe aanvraag ingediend
Attachments: Gemma_bezwaar_indienen_v3.pdf

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte heer/mevrouw,

Er is een nieuwe aanvraag ingediend.
U ontvangt hierbij een PDF-afschrift van het ingevulde formulier.

Met vriendelijke groet,
Toolkit e-formulieren

Bezwaar indienen

Uw gegevens

Uw gegevens

Voornamen*
Voorvoegsel(s)
Achternaam*
Geboortedatum*
Straatnaam*
Huisnummer*
Huisletter
Huisnummertoevoeging
Postcode*
Woonplaats*
E-mail adres
Telefoonnummer

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

Gegevens besluit en reden bezwaar

Gemeentenaam*
Maakt u bezwaar tegen een belastingaanslag of een ander besluit?*

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?*

Vul, indien bekend, het nummer van de belastingaanslag of het andere besluit in.

Waarom bent u het er niet mee eens?*

Noardeast-Fryslân
Ander besluit
Mounetille terrein

Ik wil geen inkijk op mijn tuin. Geen ramen naar onze tuin. De hoogte ben ik niet mee eens. We willen alleen 1 hoog naast ons. De erfgrens wil ik niet zo dichtbij. Wij willen al jaren een stuk erbij hebben/kopen. Voordat er iets komt willen wij duidelijk ingelicht worden We weten nog steeds niks van wat er komt?!

Waar komt de ingang? Die willen we niet naast ons huis hebben. We hebben de dokters praktijk naast ons en de spar tegen over ons. Zo zijn we helemaal omringd door bedrijven.

Groet [REDACTED].

Uw bijlagen

Heeft u bestanden (documenten, afbeeldingen, etc) die uw bezwaar nog duidelijker maken? Voeg deze dan, bij het onderdeel 'Bijlagen', toe.

Wilt u bijlagen meesturen?*

Nee

Afronden

Zienswijze 5

Gemeente Dantumadiel
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

INGEKOMEN

21 OKT 2020

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Mûnetilleterrein Damwâld

Damwâld, 19 oktober 2020

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken t.a.v. het Mûnetilleterrein.

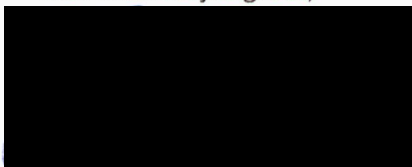
Als direct omwonende aan de Foarwei 55 wil ik allereerst de (erf)grens van het plan benoemen. Bestudering van de kaart, waarop de grenzen van het plan zijn ingetekend, leert dat aan de westelijke kant de gezamenlijke oprit vanaf de Foarwei naar huisnummers 55, 57 en 59 is opgenomen in het plan. Dit lijkt mij, net als de mede-aanwonenden van huisnummer 57 en 59, een onwenselijke situatie. Deze oprit is tientallen jaren geleden tot stand gekomen met goedvinden van de direct omwonenden voor de ontsluiting van genoemde 3 woonadressen en nog steeds als zodanig in gebruik. Om ook in de toekomst een goede toegang voor zowel bewoners van deze 3 woonadressen, maar ook het bijbehorende bezoek en bijvoorbeeld hulpdiensten e.d., te waarborgen is een grenscorrectie wenselijk zodat de gezamenlijke oprit geheel buiten het bestemmingsplan valt.

Verder wordt onder het kopje "Ruimtelijke kwaliteit" beschreven dat "de nieuwe woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de buurt. Voor wat betreft verkavelingspatroon en architectuur wordt, in een moderne uitvoering, aansluiting gezocht bij de bestaande historische structuur en uitstraling." Als ik de grootte/oppervlak van de 5 vrijstaande woningen zie afgezet tegen die van de naastgelegen, bestaande woningen van huisnummers 55 t/m 59, is deze opzet m.i. niet geslaagd. Onzekere factor daarbij is de hoogte van de woningen, maar de impressies beziend, lijkt die niet lager uit te vallen dan genoemde, bestaande woningen. Hieruit vloeit het volgende punt voort: de erfafscheiding tussen de vrijstaande en al bestaande woningen Foarwei 55 t/m 59. Op welke wijze en welke hoogte wordt e.e.a. gerealiseerd, rekeninghoudend met de waarborg van bijvoorbeeld de privacy van direct omwonenden?

Het bouwen van woningen brengt overlast van machines en ander zwaar materieel met zich mee. Voor mij persoonlijk is de situatie nu dat ik fulltime thuis werk. Af- en aanrijden van bouwverkeer, gebruik van bouw materieel zorgt voor, zo is te voorzien, geluidsoverlast en trillingen, zeker nu de bouw werkzaamheden in de directe nabijheid van bestaande bebouwing/woningen plaatsvindt, nog los van het risico dat hierdoor schade aan omliggende woningen ontstaat. Welke voorzieningen zijn getroffen om deze overlast en potentiële schade te voorkomen?

Uw inhoudelijke reactie zie ik tegemoet.

Met vriendelijke groet,



INGEKOMEN	
21	OKT. 2020

Gemeenteraad Dankumadich
Postbus 22
9104 ZG Damwâld