

# Raadsbesluit

2019 / 2017-Z37986/13



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2019;

Gelezen het voorstel van het presidium d.d. 3 september 2019;

## **Besluit:**

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Hoeksterloane 19 te Damwâld';
2. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Hoeksterloane 19 te Damwâld gewijzigd vast te stellen, waarbij de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 11 meter naar 9 meter;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering  
d.d. 25 september 2019

De raad voornoemd,

de griffier,

T.D. de Jong

de voorzitter,

N.L. Agricola

# Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2019 / 2017-Z37986/13  
Raadsvergadering d.d. : 25 september 2019  
Portefeuillehouder : G. Wiersma  
Programma : 5. Wenjen en Omjouwing  
Programmaonderdeel : Wenjen  
Onderwerp : Bestemmingsplan Hoeksterloane 19 te Damwâld  
Begrotingswijziging : ja

## Samenvatting

Op 25 februari 2016 hebben de initiatiefnemers, middels een brief, een verzoek gedaan tot vooroverleg. Het ingediende plan voorziet in de sloop van de huidige woning aan de Hoeksterloane 19 te Damwâld en het realiseren van twee nieuwe woningen.

## Besluit

De raad besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Hoeksterloane 19 te Damwâld';
2. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Hoeksterloane 19 te Damwâld gewijzigd vast te stellen, waarbij de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 11 meter naar 9 meter;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Motivering van het besluit

Op 25 februari 2016 hebben de initiatiefnemers, middels een brief, een verzoek gedaan tot vooroverleg. Het ingediende plan voorziet in de sloop van de huidige woning aan de Hoeksterloane 19 te Damwâld en het realiseren van twee nieuwe woningen. De reden voor de vertraging is dat er geen adviseur betrokken is bij het proces. Hierdoor duurt het langer voordat informatie aangeleverd wordt en is er een minder goede afstemming binnen de procedure.

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de woningen gepland zijn buiten het bouwblok en omdat het plan voorziet in de realisatie van twee woningen. Door aanvragers is aangegeven dat de woning vele jaren bewoond is door twee afzonderlijke huishoudens. In het bestemmingsplan is het perceel echter niet voorzien van een aanduiding dat er twee woningen zijn toegestaan en ook is er maar één huisnummer toegekend. Uit het gemeentelijke bouwvergunningarchief blijkt ook niet dat er op het perceel twee woningen aanwezig zijn geweest.

## Voorgeschiedenis

In het verleden is er een verzoek ingediend voor de realisatie van een woning ten zuiden van de planlocatie. In 2012 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het projectbesluit 'Hoeksterloane 17A in Damwâld' in combinatie met een bouwvergunning eerste fase ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning met garage op het perceel ten zuiden van de Hoeksterloane 19. Het bijbehorende bouwplan voorzag in een woning met een zorgachtige setting. Naar verloop van tijd was deze niet meer noodzakelijk. In overleg met de aanvrager is er voor gekozen om de procedure van het projectbesluit in te trekken en door middel van een bestemmingsplanherziening de bouw van een woning mogelijk te maken.

Dit ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend, van de eigenaren van Hoeksterloane 17 en 21. Naar aanleiding van deze zienswijzen is gezocht naar een oplossing, waarbij alle partijen kunnen instemmen met de realisatie van een woning op deze locatie. Door de gemeente is een alternatief voorstel gedaan, op ambtelijk niveau, waarbij als gevolg van een grondruil en aan- en verkoop van grond twee woningen haaks op de weg gerealiseerd kunnen worden. Hierbij was er sprake van de toevoeging van één woning en kon de bestaande woning nr. 19 ook worden gesloopt en haaks op de weg herbouwd worden. Het oorspronkelijke plan bestond namelijk uit de toevoeging van een woning parallel aan de weg op een smal ondiep perceel. Dit alternatieve voorstel is in april 2014 besproken met de indieners van de zienswijzen en vervolgens met de voormalige eigenaar.

De voormalige eigenaar heeft het perceel ten zijden van nr. 19 verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze nieuwe eigenaar heeft tevens een deel van een naastgelegen perceel aangekocht, zodat de bouw van een woning haaks op de weg mogelijk gemaakt wordt. Het bestemmingsplan 'Hoeksterloane 17A Damwâld' is, dat hiervoor de planologische kaders biedt is reeds door uw raad vastgesteld.

De woning aan de Hoeksterloane 19 is door de voormalige eigenaar niet verkocht aan de nieuwe eigenaar van nr. 17A, maar aan de twee families, de initiatiefnemers van het voorliggende plan. Ook zij hebben grond geruild met de burens (in dit geval Hoeksterloane 21), waardoor ook daar de huidige woning kan worden gesloopt en haaks op de weg kan worden gerealiseerd. Daarnaast verzoeken zij om tussen deze nieuwe vervangende woning en nr. 21 een nieuwe woning te mogen realiseren.

### **Sletten romte beleid**

Wanneer het verzoek van de initiatiefnemers getoetst wordt aan de toetsingscriteria van het Sletten romtebeleid (2019);

- invulling van een open gat met één woning alleen indien een gevelrij sluitend wordt gemaakt;
- logische aansluiting bij het bestaande bebouwingsbeeld, de ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur mag door de toe te stane bebouwing niet worden verstoord;
- gelegen aan een verharde openbare weg
- nutsvoorzieningen aanwezig (gas, water, elektriciteit)
- geen grensverleggende werking tot gevolg hebben en
- landschappelijke waarden (waterlopen, boomsingel, beplantingen worden niet aangetast.
- de ruimte tussen de bouwvlakken van de woningen is minimaal 15 m. en maximaal 50 meter breed
- invulling op hoekpercelen wordt per geval beoordeeld maar moeten minimaal voldoen de minimale en maximale maten van de afstand tussen de bouwvlakken.

voldoet deze aan het beleid. Door de sloop van de huidige woning en het haaks op de weg terugbouwen wordt aangesloten bij het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de rest van de straat. De nieuwe kavels zijn relatief smal (12 meter breed) maar dit komt ook op andere plaatsen langs de Hoeksterloane voor.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 april voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben alle vier dezelfde strekking. De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met de maximale bouwhoogte van 11 meter die in het bestemming. De indieners vinden dit te hoog. De indieners geven aan dat de huizen aan de Hoeksterloane variëren tussen de 7 en 9 meter. Volgens hen verstoort een bouwhoogte van 11 meter het straatbeeld. Bovendien vrezen zij dat het woongenot en de privacy aangetast zal worden. Voorgesteld wordt daarom, gelet op het resultaat van de inbreng van de beide partijen, de bouwhoogte te wijzigen naar 9 meter en het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Exploitatieplan**

Conform artikel 6.12 van de Wro kan worden vastgesteld dat er een exploitatieplan dient te worden opgesteld voor het voorliggende plan. Hier kan echter van worden afgeweken wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval kunnen deze kosten verhaald worden doormiddel van de leges. De andere kosten zoals het bouwrijp maken van de grond, aansluiting op nutsvoorzieningen en het herstellen van de situatie van de openbare ruimte komen logischerwijs voor kosten van de initiatiefnemer. Er wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Welk programmadoel wordt hiermee gediend?**

n.v.t.

### **Wat gebeurt er als we het niet doen?**

n.v.t.

### **Financiële aspecten**

n.v.t.

### **Communicatie en participatie**

n.v.t.

## Bijlagen

- Zienswijzennota 'Hoeksterloane 19 te Damwâld'
- Ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksterloane 19 te Damwâld'

Damwâld, 27 augustus 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de loco-burgemeester, G. Wiersma



# Zienswijzennota

Bestemmingsplan  
Hoeksterloane 19 te Damwâld  
(2017-Z37986)

April 2019



GEWOAN BYSÛNDER

## **Inleiding**

Tot en met donderdag 11 april 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van twee nieuwe woningen na de sloop van een bestaande woning ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door vier partijen.

Mondeling is er geen zienswijze ingediend.

In het navolgende verslag wordt de inhoud van de ingekomen zienswijze en het antwoord daarop van het college van burgemeester en wethouders weergegeven.

De brieven zijn gedateerd op 18 maart 2019 en zijn ingekomen op 26 maart 2019 en dus binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

## Inhoud

De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met de maximale bouwhoogte van 11 meter die in het bestemming De indieners vinden dit te hoog. De indieners geven aan dat de huizen aan de Hoeksterloane variëren tussen de 7 en 9 meter. Volgens hen verstoort een bouwhoogte van 11 meter het straatbeeld. Bovendien vrezen zij dat het woongenot en de privacy aangetast zal worden.

De volledige zienswijze is als bijlage toegevoegd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

## Reactie gemeente

Het moederplan, het bestemmingsplan 'Damwoude-Kom' uit 2007, gaat uit van verschillende woonbestemmingen. De bebouwing aan de Hoeksterloane heeft de bestemming Woongebied. Voor deze bestemming is een maximale bouwhoogte van 8,5 meter opgenomen.

Nieuwere plannen, zoals het bestemmingsplan voor Broeksterwâld, gaan uit van een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Dit in verband met de bouwhoogten zoals voorgeschreven in het bouwbesluit. In deze plannen is opgenomen dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van deze hoogte tot 11 meter. Er dient dan wel te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- architectonisch waardevol gebied,

Vooraf de eerste voorwaarde is van belang. De Hoeksterloane bestaat uit lintbebouwing. Het bebouwingsbeeld langs het lint is vrij open en hoe verder van de dorpskern verwijderd hoe groter de open ruimte tussen de bebouwing. Met andere woorden: verder van het dorp verwijderd zijn de erven doorgaans groter. De bebouwing kent een individueel karakter. De 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse bebouwing overheerst in het lint. De bebouwing is doorgaans in één bouwlaag met kap. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel.

De bebouwing volgt in de meeste gevallen het beloop van de weg, maar is niet altijd in een strakke rooilijn gebouwd. Sommige open plekken zijn ingevuld met nieuwbouwwoningen. Over het algemeen voegen deze woningen zich in het bestaande bebouwingsbeeld.

Het beleid in de linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Wel zal er in de toekomst incidenteel nieuwbouw worden gepleegd op zogenaamde invullocaties (ook wel open plekken genaamd). Deze nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing, maar zal qua maatvoering zich moeten voegen in bestaande regelgeving en beleid. Dit zorgt in sommige gevallen voor een hogere goot- en bouwhoogte. Door afstemming in maat, schaal en verhoudingen zorgt dit niet voor een storend bebouwingsbeeld.

## Conclusie

De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en de maximale bouwhoogte te wijzigen van 11 naar 9 meter.