Inhoudsopgave

1. Brief mbt Camstastrjitte 2
2. gespreksverslag 4
3. BW woningbouw Camstrastrjitte 6
3a. bezwaar 2OKP8TAW.0.1 9
3b. ROB Camstrastrjitte Damwald (190421) 26
3c. stedenbouwkundige overwegingen camstrastrjitte 59
4. Collegebesluit (afwijkend aan voorstel) 60
5. gespreksverslag 18-10 61
6. ZW (2023-161873) 63
7. ZW 21 mei 2023 (2023-135877) 64
8. ZW Omwonenden 21 mei 2023 (2023-132052) 71
9. ZW Provincie 22 mei 2023 (2023-135874) 94
10. ZW 23 mei 2023 (2023-135880) 96
11. mondelinge zienswijzen indienen bestemmingsplan Camstratrjitte 102
12. ZW 24 mei 2023 (2023-134685) 103
13. ZW 26 mei 2023 (2023-135884) 107
14. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Camstrastrjitte 133
15. ZW 30 mei 2023 (2023-135886) 137
16. ZW 30 mei 2023 (2023-135893) 143
17. ZW 30 mei 2023 (2023-135908) 145
18. Reactienota 151
19. 00094AB3 197
20. 000A0150 (002) 250
21. FW bericht 252
22. Stand van zaken beroep bestemmingsplan 'Damwâld - Woningen Camstrastrjitte' 255
23. beroep Camstrastrjitte verweerschrift definitief 256
24. FW pst 2024-123491 261
24a. 0000823F 263
25. 0001355F 268
26. Woningen Camstrastrjitte uitspraak Raad van State collegevoorstel 283
27. FW uitspraak Woningen Camstrastrjitte + 4 bijlagen 287
28. Re RE Recht van Overpad - Dossier Camstrastrjitte Damwâld 100038-10180465 288
29. RE Camstrastrjitte 291
29a. 1.2 Notitie recht van overpad Ald Mear-Camstrastrjitte (okt 2023) 294
30. Afzeggen afspraak donderdag 6 november 300
31. RE Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte 301
31a. Aangepaste versie 4 nov 2025_20220017 308
32. Concept-voorstel opnemen recht van overpad bestemmingsplan Damwâld - Woningen Camst 331
33. RE Herstelbesluit Camstrastrjitte - erfdienstbaarheid 333
34. RE bestemmingsplan Camstrastrjitte 335
34a. Damwâld - Woningen Camstrastrjitte 11-11-2025 339

gemeente dantumadiel

Uw brief van:
Uw kenmerk:

Bouwbedrijf Hekstra
[redacted]
[redacted]

Ons adres: Postbus 22
9104 ZG Damwâld
Ons telefoonnr: (0519) 29 88 88
Ons whatsapp nr: (06) 120 830 46
Ons e-mailadres: info@dantumadiel.frl
Ons kenmerk: Z286652-2020

Website: www.dantumadiel.frl

Behandeld door: [redacted]

Bijlage(n):

Datum: 24 september 2020
Datum verzending:

Onderwerp: Woningbouw Camstastrjitte Damwâld

Geachte [redacted],

Ten eerste onze excuses dat het antwoord wat lang op zich heeft laten wachten.

Wij hebben uw initiatief ten aanzien van woningbouw op de Camstastrjitte bestudeerd.

Het is u waarschijnlijk bekend dat In het vigerende bestemmingsplan Damwoude-kom het de bestemming Groen heeft. In de herziening van dit bestemmingsplan houdt het die bestemming omdat het een belangrijk groen-element in de wijk is. In uw onderzoek moet de beeldkwaliteit van de locatie in beeld worden gebracht gezien de genoemde groenwaarde. Hierbij stellen wij de vraag of uw plan bijdraagt aan de beeldkwaliteit van de omgeving.

Daarnaast verwachten wij van u dat u een gedegen onderzoek doet in de buurt naar de haalbaarheid en de acceptatie van uw plan. Dit beschouwen we als een verantwoordelijkheid van u als ontwikkelende partij, vanwege het eerder genoemde bestemmingsplan.

Qua initiatieven met betrekking tot woningbouw moet er volkshuisvestelijk geen concurrentie zijn met al bestaande initiatieven.

We stellen voor om een vooroverleg met u in te plannen als u die elementen heeft uitgewerkt, zodat we alle integrale elementen kunnen doornemen.

Wij zien uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,

voor dezen,
de teamleider van team Ruimtelijke Ontwikkeling,

[redacted]

Van: [redacted]@romtinker

Aan: Gemeente Dantumadiel t.a.v. [redacted]

Onderwerp: Bemiddeling tussen de strijdende partijen [redacted], initiatiefnemers Bouwplan aan de Camstrastrjitte in Damwâld, aan de ene kant

en een groep bewoners van het plangebied als bezwaarmakers tegen het mogelijke bouwplan, aan de andere kant.

Opdracht: Vanuit de gemeente is okt. 2021 de bemiddelaar [redacted] gevraagd om tussen de partijen te bemiddelen door met hen in gesprek te gaan.

Verslag: Gesprek met [redacted]

Hekstra is de ontwikkelaar van de mogelijke bouwlocatie aan de Camstrastrjitte. Adema handelt als makelaar in opdracht van de eigenaren van de grond en werkt samen met Hekstra aan de mogelijke ontwikkeling. Hierna de initiatiefnemers. (H&A)

Gespreksdatum: dd. 20 okt. 2021

Locatie: Kantoor Hekstra.

Inleiding

Het gesprek vond plaats op verzoek van bemiddelaar ([redacted]). [redacted] geeft aan dat hij graag van zowel de initiatiefnemers als van de bezwaarmakers wil horen hoe het initiatief tot woningbouw is ontstaan en hoe de partijen het ontwikkelingsproces tot nu toe ervaren.

Gespreksbevindingen

Uit het gesprek met de initiatiefnemers komt het volgende beeld naar voren.

1 De initiatiefnemers H&A hebben tijdens een werkbezoek en op andere momenten informele en formele gesprekken gevoerd met het voltallige college van B&W en individuele college leden. Uit die gesprekken hebben de initiatiefnemers afgeleid dat de gemeente ruimte wil bieden aan initiatiefnemers voor woningbouwlocaties in Damwâld. “Der moat wat gebeure. Der moat boud wurde….”. In opdracht van de eigenaren van de groenstrook aan de Camstrastrjitte hebben H&A in samenwerking het initiatief genomen, lef getoond en hebben zich, zoals ze zelf zeggen, ook wel wat ‘rebels’ opgesteld. Corona heeft hen beperkt in hun werkwijze om ontwikkelingen in de buurt met de bewoners te bespreken en af te stemmen, vanaf het begin van de projectontwikkeling. Corona was voor hen duidelijk een handicap.

2 De gemeente heeft de initiatiefnemers [redacted] (H&A) gedurende het proces gevraagd
- de behoefte aan woningbouw op de locatie Camstrastrjitte aan te tonen,
- gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing te leveren
- en er is gevraagd om het draagvlak voor de woningbouw aan te tonen.

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door een stedenbouwkundig bureau. Via advertenties zijn de plannen gepubliceerd, openbaar geworden en konden belangstellenden voor koop van een woning zich melden. In de buurt is een onderzoek gedaan naar het draagvlak. Begrenzing van het onderzoeksgebied is gedaan in overleg met de gemeente.

3 Door de verschillende belangen en meningen en de onduidelijkheid vanuit de gemeente over wel of geen medewerking aan de plannen, is er een impasse ontstaan. De impasse over wel of geen bebouwing van de groenstrook duurt intussen een aantal jaren. Er zijn vanuit verschillende kanten acties geweest. Zowel vanuit de initiatiefnemers als vanuit de bezwaarmakers:

- er zijn gesprekken gevoerd tussen verschillende partijen,
- er is vanuit H&A een enquête gehouden in de buurt om draagvlak voor de plannen te peilen,
- er hebben advertenties van H&A in de lokale krant gestaan over hun bouwplannen en dat belangstellenden daarop konden reageren,
- vanuit de bewoners, die tegen de plannen zijn, is onderzoek gedaan naar draagvlak voor de bouwplannen.
- Het voert te ver om dat hier allemaal te benoemen.
- Van beide kanten zijn de resultaten van de acties gedeeld met de gemeente.

4 Duidelijk is dat de partijen elkaars argumenten bestrijden en van mening verschillen over de waarde en juistheid van de gevoerde acties.

5 Bemiddeling is eigenlijk niet mogelijk, want er zijn maar twee mogelijkheden: bouwen of niet bouwen op de Groenstrook aan de Camstrastrjitte.

6 De gemeente is het bevoegde orgaan om daar een besluit over te nemen.

Conclusie

De conclusie was: de gemeente dient een formeel besluit te nemen over wel of geen medewerking verlenen aan de bouwplannen , met als vervolg daarop voornemens te zijn tot medewerking aan wijziging van het geldende bestemmingsplan. Op basis van dat genomen besluit beraden H&A zich op eventuele vervolgacties.

[redacted] heeft [redacted] bedankt voor de bereidheid tot het gesprek.

Tot zover mijn bevindingen voor dit deel van de bemiddeling.

.R [redacted]

ADVIESNOTA Burgemeester en wethouders	Zaaknummer	Z305304-2021

gemeente dantumadiel

					Datum	21 september 2021	
Onderwerp	Woningbouw Camstrastrjitte						
Naam opsteller	[redacted]						
Productgroep/afdeling/team	Doarpen en Wiken / Romte I						
Portefeuillehouder	Gerben Wiersma						
					In dit voorstel is meegenomen het advies/mail van:		**Datum:**
Hamer/Behandelstuk	☐	par	☒	behandelstuk	☐	Juridisch	
Openbaar	☐	ja	☒	nee	☐	Verkeer	[redacted] 1-6-2021
Ondernemingsraad	☐	ja	☒	nee	☐	Financiën	
Gemeenteraad	☐	ja	☒	nee	☒	Communicatie	[redacted] 21-9-2021
Begrotingswijziging	☐	ja	☒	nee	☒	Stedenbouw	[redacted] 18-6-2021
					☒	RO	[redacted] 18-6-2021

Onderwerp
Woningbouw Camstrastrjitte Damwâld

Voorstel
Het College besluit om; 1. Voorlopig geen besluit te nemen over woningbouw initiatief Camstrastrjitte. 2. Samen met de initiatiefnemer het plan voor te leggen aan de buurt en te bespreken onder leiding van een onafhankelijke partij in de vorm van “Mediation”.

Inleiding

Dit inbreidingsplan speelt al sinds halverwege 2020. Het initiatief gaat uit van de invulling van een locatie die op dit moment de bestemming “groen” heeft. Het gebied ligt aan de Camstrastrjitte en het Ald Mear en is onbebouwd. Een marktpartij heeft interesse deze locatie te ontwikkelen. Het voorstel betreft 4 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen, passend bij de sfeer en typen woningen van de aangrenzende straten. Voor de ontwikkeling is een principeverzoek ingediend.

Afbeelding 1: Ligging locatie en bestemmingsplan “Damwâld Kom”.



Het initiatief maakt veel los in de buurt. Er zijn diverse bezwaren ingediend (zie bijlage 1). Met indiener van het bezwaar is gesproken en ook uitgelegd dat het plan integraal door de gemeente zal worden bekeken.
De ontwikkelaar wil het plan graag doorzetten en heeft inmiddels een nadere uitwerking en ruimtelijke onderbouwing gemaakt (zie bijlage 2). Op dinsdag 14 september heeft de bestuurder nog met de initiatiefnemers gesproken, die aandrongen op een positieve besluitvorming.

Beoogd effect

Zorgen voor een (voldoende bewezen) gedragen woningbouwplan voor de Camstrastrjitte Damwâld

Argumenten

1.1 Bouwen op de kavel aan de Camstrastrjitte is niet gewenst.
Het kavel vormt een duidelijke overgang tussen twee cultuurhistorische verschillende wijken. De groene enclave is een essentieel deel van de groene dooradering van de stedelijke omgeving. Hierdoor draagt het in belangrijke mate bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Zie verder bijlage 3.

1.2 Er zijn voldoende andere woningbouwprojecten waarmee er meer woningen gerealiseerd kunnen worden op de krappe woningmarkt.

In januari 2021 stelde de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Dantumadiel vast. Op 11 mei jl. is het woningbouwprogramma door het college vastgesteld. Beide stukken zijn de leidraad voor het beoordelen van initiatieven voor woningbouw. In de woningbouwprogrammering zijn alle lopende plannen en initiatieven in de overzichten per dorp meegenomen, welke status er op dit moment ook geldt. ‘

In Damwâld liggen er meer plannen op de stapel dan er daadwerkelijk uitgevoerd kan worden (120% overprogrammering). Daarover volgt in het college nog een notitie. Conclusie is wel dat er dus genoeg andere woningbouwprojecten zijn die prioriteit hebben en die passen bij de woonvisie van de gemeente.

1.3 *Er zijn nog geen parkeerplaatsen in het plan opgenomen.*

Vanuit het verkeerbeleid (VSP 2012) wordt de nieuwste parkeerkencijfers gehanteerd. Voor deze woningen zijn 2,3 parkeerplaatsen per woning nodig. 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze zijn nog niet in het plan opgenomen.
• Ter hoogte van de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte is reeds een trottoir aanwezig. Dit trottoir verbreden tot minimaal 1,8 m (6 tegels) en een goede oversteek voor voetgangers en rolstoelgebruikers op het kruispunt Camstrastrjitte – Alde Mear aanleggen.

1.4. Ruimtelijke Ordening
Er zijn wat algemene opmerkingen op het stuk gemaakt.

Daarnaast wordt gesteld dat de waarde van een open plek in bebouwd gebied waarde toevoegt. Denk aan verminderen hitte stress, waterberging (dus klimaatadaptatie), psychologisch effect. Dat het een private eigenaar heeft wil niet zeggen dat het nu niet bijdraagt aan gemeenschappelijke waarden.

1.5.Er is geen goed draagvlakonderzoek gedaan.
Alle partijen moeten voldoende betrokken worden bij de plannen en kunnen reageren. Participatie is wel een onderdeel van het plan, maar dit is niet goed uitgevoerd.

- De initiatiefnemers zijn van het principe uit gegaan ‘geen reactie, geen bezwaar’, [zonder dit te vermelden bij de informatiebrief]
  20 % reageerde. We weten niet waarom de overige 80% niet heeft gereageerd. Je kunt niet automatisch concluderen dat deze groep positief is over de plannen. Bovendien zijn er nog steeds redelijk veel negatieve reacties binnengekomen (de helft van alle reacties).
- De eigenaren van het perceel zijn meegeteld bij de uitslag van de peiling naar draagvlak.

De uitslag van de peiling is door deze twee zaken mogelijk niet representatief.

2.1 Goede ervaringen uit het verleden leren ons dat het inschakelen van een mediator kan helpen.
Er zijn drie belanghebbende partijen: de initiatiefnemers, de buurt (met zowel voor als tegenstanders), als de gemeente. Hierbij past een onafhankelijke begeleiding bij, bijvoorbeeld door een gespecialiseerd bureau als Partoer. Dit onderzoeksbureau is vaker ingezet, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van de DOM-projecten.

Kanttekeningen

1. Het project is geen prioritair project voor de gemeente. Andere lopende woonprojecten staan hoger op de “ranglijst”.
2. Het traject via een onafhankelijk bureau heeft niet de garantie op een door alle partijen gedragen commitment.

Financiën
Kosten inhuur mediator via stedenbouwkundig budget 6801000.
Uitvoering
- Benadering onafhankelijke partij voor het organiseren van een bijeenkomst. - Planning. Zo spoedig als mogelijk. Streven is dit te organiseren in oktober/november.
Communicatie
De buurt zoals omschreven in het stuk van Rho.
vertrouwelijk
Bijlagen
1. Bezwaar brief omgeving. **2. Ruimtelijke Onderbouwing initiatiefnemer.** **3. Stedenbouwkundige overwegingen.**

INGEKOMEN
17 FEB 2021

Buurtbewoners van de Ald Mear, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte.

Gemeente Dantumadiel
College van B&W
Hynsteblom 4
9104 BR Damwâld

Damwâld, 16-02-2021

Onderwerp: begeleidende brief handtekeningactie met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte te Damwâld.

Geachte heer, mevrouw,

Refererend aan de ontvangen 'informerende' brief (j.l. 4 februari), met betrekking tot de nieuwbouwplannen, van [redacted] willen wij onze verbazing uiten. De ontvangen brief is zodanig opgesteld dat het eenieder doet vermoeden dat de plannen al definitief zijn. We merken hierdoor in de anders zo gezellige, ontspannen buurt, erg veel onrust. Via deze weg willen wij daarom opnieuw kenbaar maken dat wij tegen de plannen zijn en daarom bezwaar maken, mochten deze plannen doorgezet worden.

Wat opvalt is dat er een groot gebied is aangeschreven, waarvan een deel niet direct belanghebbend zijn. Er is géén sprake van een objectief onderzoek c.q. enquête aangezien dit onderzoek door [redacted] wordt uitgevoerd. Mede doordat er meerdere onderlinge belangen spelen, wekt de enquête geen goede indruk. We zijn erg verbaasd over deze actie en dat de consequentie van het niet retourneren een positieve stem vóór het plan bedraagt.

Onder verwijzing naar onze vroegere correspondentie [***25-01-20; zienswijze met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte***] willen wij niet in herhaling vallen. Graag vullen wij aan dat er volgens de herziende woonvisie, *woonvisie 2020-2025*, de focus van het woonbeleid zich moet richten op de kwaliteit van bestaand dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad. Ook komt er duidelijk in de visie naar voren dat het belangrijk is om een goede omgevingskwaliteit en welstand te verkrijgen in de wijk. Dit zal niet gewaarborgd zijn als de nieuwbouwplannen doorgaan.

Als de voorgestelde bouwplannen doorgaan zal de flora en fauna verdwijnen en de nodig hinder en overlast in de wijk ontstaan.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, niet mee te werken aan de herontwikkeling. Mocht dit wel geval zijn dan zullen we genoodzaakt zijn om verdere bezwaren te maken. Wij hopen dat het zover niet hoeft te komen.

Wij gaan ervan uit dat als er meer ontwikkelingen zijn, u ons van het verdere verloop op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Buurtbewoners Ald Mear, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte

Bijlage 1: Tegen nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte, handtekeningen buurt.
Bijlage 2: Brief [redacted], nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte.

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats

[redacted]

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats

[redacted]

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats

[redacted]

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	


Is tegen bouwplannen
Is belanghebbende
Master de Grootstrjitte
Camstrastrjitte
Aldt Mear
Schwartzenbergstrjitte
Sjellemastrjitte
Mr P.A. Bergsmastrjitte
Google

BERT ADEMA MAKELAARDIJ

Thús | Dúdlik | Tichtby

AAN DE OMWONENDEN VAN CAMSTRASTRJITTE EN ALD MEAR

Damwâld, 4 februari 2021

Betreft: nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij u als omwonende van de straten Ald Mear en de Camstrastrjitte informeren over de voortgang m.b.t. onze nieuwbouwplannen op de percelen gelegen op de hoek van de straten Ald Mear en de Camstrastrjitte.

Zoals u bekend zal zijn, zit de woningmarkt in Damwâld zo goed als op slot en daarom hebben wij het initiatief getoond, om samen met de eigenaren van de percelen aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte, een prachtig plan met duurzame en zeer ruime woningen te gaan ontwikkelen. Na onze advertentie in januari vorig jaar hebben wij een overweldigend aantal reacties gehad van belangstellenden. Wat eens te meer aangeeft dat er dringend behoefte is aan nieuwbouwplannen in Damwâld.

Onder normale omstandigheden hadden wij een informatie-avond voor u gepland, waarbij wij u als omwonende persoonlijk wilden informeren over onze plannen en de achtergronden. Helaas is dit door de corona-pandemie geen optie. Derhalve informeren wij u via deze brief met bijgaand een enquête en een flyer met een impressie van de plannen.

BERT ADEMA MAKELAARDIJ

Thús | Dúdlik | Tichtby

In ons eerste plan hadden wij op deze percelen een achttal woningen gepland. Gezien de locatie en de indeling van het perceel t.o.v. de omgeving en ook n.a.v. opmerkingen van omwonenden en belangstellenden, hebben wij gemeend om ons plan te wijzigen. Van een zestal i.p.v. een achttal woningen: te weten, vier halfvrijstaande woningen aan de Camstrastrjitte, passend in het straatbeeld en het karakter van de straat en een tweetal vrijstaande woningen aan de Ald Mear, ook passend binnen het huidige beeld en de structuur van de straat. In de bijlage treft u een flyer met een impressie van de aangepaste plannen. Ook voor de omwonenden en de wijk lijkt ons dit een betere optie: minder woningen en bewoners met minder verkeersbewegingen, dan in het eerste plan.

Wij zouden graag van u als omwonende horen wat u van onze plannen vindt en of u mogelijk ook aanvullingen en/of opmerkingen heeft, die wij mogelijk (indien passend), mee zouden kunnen nemen in onze plannen.

In de bijlage treft u een flyer met een impressie van het aangepaste plan. Tevens hebben wij een enquête-formulier bijgevoegd. De uitkomsten van deze enquête worden gedeeld met de gemeente Dantumadiel.

Voor de volledigheid willen wij u er op wijzen, dat indien wij geen enquête van u retour mogen ontvangen, dat wij er vanuit zullen gaan dat u neutraal/positief staat tegenover onze plannen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met onze makelaardij via onderstaand telefoonnummer.

[redacted]

Registermakelaar-taxateur

[redacted]

Hekstra Bouwers

Evaluatieformulier Informatie Nieuwbouw "Ald Mear-Camstrastjitte te Damwâld"

Ondergetekende is uitgenodigd door de initiatiefnemers om onderstaande enquête in te vullen.
Voor de volledigheid willen wij u er op wijzen, dat indien wij geen enquête van u retour ontvangen, dat wij er van uit gaan dat u positief staat tegenover de plannen.

Graag ontvangen wij uw formulier uiterlijk vrijdag 19 februari a.s. retour via de post Bert Adema Makelaardij, Notaris Hellemastrjitte 6, 9104 JS te Damwâld of via de mail: [redacted]@bertadema.nl

Gedurende het proces zullen wij u op de hoogte houden van de ontwikkelingen via onderstaande gegevens (telefoon of e-mail).

Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mail	

Ondergetekende heeft kennis genomen van de plannen en heeft de volgende opmerkingen (mag ook in een afzonderlijk schrijven, die u bijvoegt):

Staat positief/neutraal/negatief tegenover de voorgestelde plannen

❍ Positief
❍ Neutraal
❍ Negatief

Heeft u nog Tips en Tops voor ons die u ons mee wilt geven?

TIPS:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

TOPS:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Zou u ons een rapportcijfer willen geven voor de plannen
(1: zeer slecht, 10: zeer goed)

Getekend voor akkoord te Damwâld op _____ februari 2021

_____ _____

De heer **mevrouw**


Camstratstrjitte
Ald Mear

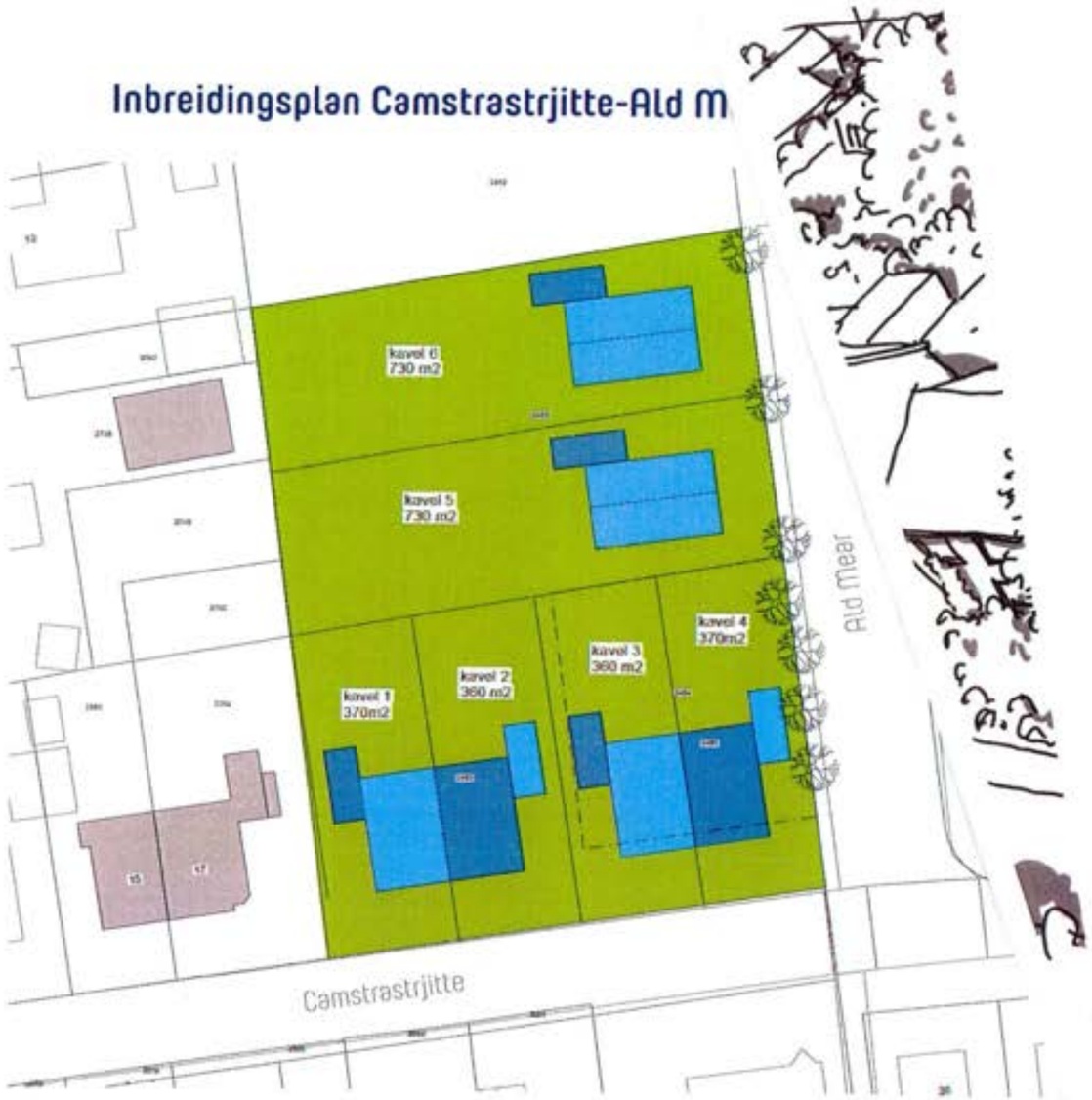


Straatbeeld Camstrastrjitte



Straatbeeld Ald Mear

Inbreidingsplan Camstrastrjitte-Ald M



Situatietekening

Woonprogramma:

- 4 geschakelde woning Camstrastrjitte
- 2 vrijstaande woningen ALd Mear

Initiatiefnemers:

hekstra BOUWERS

BERT ADEMA MAKELAARDIJ



INGEKOMEN
17 FEB. 2021

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WONINGBOUW CAMSTRASTRJITTE DAMWÂLD

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Ligging projectgebied 1
1. 3. Planologische regeling 2

2. PROJECTBESCHRIJVING 3

2. 1. De Ruimtelijk-functionele structuur 3
2. 2. Het project 4
2. 3. Ruimtelijke inpassing 4
2. 4. Participatie 5
2. 5. Behoefte 7

3. BELEIDSKADER 8

3. 1. Provinciaal beleid 8
3. 2. Gemeentelijk beleid 8

4. OMGEVINGSTOETS 9

4. 1. Algemeen 9
4. 2. Mer-beoordeling 9
4. 3. Ecologie 9
4. 4. Milieuzonering (hinderaspecten) 9
4. 5. Archeologie 10
4. 6. Cultuurhistorie 10
4. 7. Verkeer 10
4. 8. Bodemkwaliteit 11
4. 9. Water 11
4. 10. Externe veiligheid 11
4. 11. Geluid 11
4. 12. Luchtkwaliteit 11
4. 13. Kabels, leidingen en zoneringen 12

5. AFWEGING EN CONCLUSIES 13

5. 1. Aanleiding 13
5. 2. Afweging 13
5. 3. Conclusie 13

BIJLAGEN

Bijlage 1 Samenvatting evaluatie omwonenden
Bijlage 2 Bouwen naar vraag

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bouwer [redacted] en makelaar [redacted] (hierna: initatiefnemers) hebben gezamenlijk het plan opgevat om een kavel aan de Camstrastrjitte in Damwâld in te vullen met 6 woningen. De kavel maakt deel uit van een voormalig stuk grasland dat bij de planmatige ontwikkeling van de wijk niet is ingevuld. Het grootste (noordelijke) deel van de kavel is inmiddels in gebruik genomen als tuin bij de woningen aan de Schwartzenbergstrjitte. Het zuidelijk deel, waar de plannen betrekking op hebben, is in privaat eigendom en afgesloten. De kavel heeft in dit zin geen functie als groenvoorziening van de wijk, maar heeft wel kwaliteit voor het beeld van de wijk.

De initiatiefnemers hebben de gemeente Dantumadiel gevraagd medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover de plannen, maar wil wel dat het plan bijdraagt aan de beeldkwaliteit van de wijk, net zoals de groenvoorziening nu doet. Daarnaast moet de haalbaarheid onderzocht worden. Een onderdeel hiervan is een 'acceptatieonderzoek'. Voor het overige dient deze ruimtelijke onderbouwing ter motivering van de haalbaarheid, vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

1. 2. Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt centraal in het woongebied in het noordoosten van Damwâld, ten noorden van de Camstrastrjitte en ten westen van de Ald Mear. De ligging en globale begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Google maps)

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Damwoude - Kom*. Dit bestemmingsplan is op 2 oktober 2007 vastgesteld. Het is hierin bestemd als 'Groenvoorzieningen', met een aanduiding 'grasland'. Deze bestemming is in de herziening van het bestemmingsplan Damwâld overgenomen. Binnen de aanduiding grasland moet de inrichting overwegend zijn bepaald door gras, waarbij het gebruik ten behoeve van sport, spel en beweiding mogelijk is. Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Fragment verbeelding bestemmingsplan Dantumadiel - Kom

Opvallend is dat het gebruik van de gronden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2007 al niet in overeenstemming is met de bestemming. Is het grotendeels in gebruik als tuinen en slechts een klein deel is ingericht met gras.

Binnen de bestemming is het gebruik als woonerf niet mogelijk. Dit geldt ook voor het bouwen van woningen. Daarom kan de gewenste situatie niet op basis van het bestemmingsplan worden vergund en is een ruimtelijke procedure nodig om de plannen van initiatiefnemers mogelijk te maken.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. De Ruimtelijk-functionele structuur

Een stukje historie
Damwâld is ontstaan vanuit de Haadwei en de Foarwei/Doniawei. Hier is al lange tijd lintbebouwing aanwezig. In de jaren ‘60 is begonnen met het planmatig ontwikkelen van woongebieden ten zuiden van de Foarwei. Dit is in de jaren ’80 voortgezet aan de noordzijde van deze weg en de Doniawei. In deze tijd was de wijk ontwikkeld tot de onderhavige die, de rand van het dorp vormde. In de jaren ’90 is de woningbouw in het gebied ten oosten van de kavel voortgezet. De projectlocatie is daarbij nooit ingevuld en groen gebleven. Het heeft echter nooit meer een inrichting als grasland gehad. Sinds de jaren ’90 is er niets wezenlijks verandert rondom de locatie.

De huidige situatie in en om het projectgebied
Het projectgebied is nog steeds een afgesloten kavel met een groene inrichting en veel opgaande beplanting. Deze vormt nu een fraai groenelement in de wijk. Een aanzicht op de kavel vanaf de hoek Camstrastrjitte/Ald Mear is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzichten op de kavel

2. 2. Het project

Het initiatief betreft een inbreidingsplan op de locatie. Dit plan omvat de bouw van vier twee-onder-één-kap woningen aan de Camstrastrjitte en twee vrijstaande woningen aan de Ald Mear. Een impressie van dit plan is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressie van het initiatief

2. 3. Ruimtelijke inpassing

De gemeente waardeert de groenvoorziening als een belangrijk groen-element in de wijk. Omdat de kavel geen functie heeft als speel- of ontmoetingsplek in de wijk, doet de woningbouw geen afbreuk aan de leefbaarheid van de buurt. De huidige aanduiding als grasland is niet meer van toepassing op het gebied. Ook het noordelijk deel van de kavel is ingevuld met woonerven. Het is wel van belang dat de locatie met een invulling met woningbouw ook een bijdrage levert aan de beeldkwaliteit van de wijk. Dit is het basisprincipe van het plan geworden. De hoek Camstrastrjitte/Ald Mear blijft een sterk groen karakter houden door het zoveel mogelijk behouden van de bestaande bomen en deze zoveel mogelijk aan te vullen. Ook voor de woningen wordt een hoge kwaliteit nagestreefd. Bovendien krijgen deze een andere uitstraling dan de bestaande woningen, zodat de locatie een duidelijk onderscheidend element blijft in de wijk.

De beoogde beeldkwaliteit aan de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn gevisualiseerd in figuur 5. Dit beeld geeft duidelijk weer hoe een combinatie van veel groen en rieten kappen de waarde van het gebied benadrukken.

De woningbouw voegt zich qua korrelgrootte en typering overigens goed bij de bestaande woningen in de wijk. De woningen zijn zodoende goed in te passen op de kavel en er wordt geen afbreuk gedaan aan de groenstructuur, leefbaarheid en beeldkwaliteit van de wijk.



Figuur 5. Beeldkwaliteit Camstrastrjitte (links) en Ald Maer (rechts)

2. 4. Participatie

Voor dit soort ingrepen in een bestaande woonomgeving is het van belang te peilen of er voldoende draagvlak is. Het is niet doelmatig om hier de hele wijk bij te betrekken. Het raakt toch vooral de direct omwonenden. De gemeente heeft een zone aangegeven die betrokken moet worden in een participatieproces. Hierbij heeft de gemeente aangegeven dat er vanuit het 'acceptatieonderzoek' een draagvlak van 70% moet worden behaald, om te spreken van een voldoende geaccepteerd plan.

Het acceptatieonderzoek is vormgegeven door omwonenden in de door de gemeente aangegeven cirkel te informeren over de plannen en door middel van een brief te verzoeken een formulier in te vullen. In dit formulier staan enkele vragen en moet aangegeven worden of men positief, neutraal of negatief tegenover de plannen staat. Een samenvatting van het onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Van de 74 uitnodigingen is er een geldige opkomst van 30. Hiervan is de uitkomst 50% positief/neutraal en 50% negatief. De geografische uitkomst van de acceptatieonderzoek is weergeven in figuur 6. Een te verwachten correlatie van direct zicht op de locatie en negatief reageren blijft uit. Conclusie luidt dat slechts 20% van het totaal aantal bevraagden negatief reageert op de plannen.

Ook is buiten het onderzoek om, door direct omwonende geïnitieerd, een petitie onder omwonenden geweest, waarbij circa 100 mensen in een groter gedeelte van de wijk is benaderd. Daarvan zijn 45 personen op de lijst gekomen, waarvan 19 zijn voorzien van een handtekening (2 zijn niet negatief). Uitgaande van alle reacties kan veronderstelt worden dat 43% negatief is, uitgaande van reacties met handtekening is dit 17%, hetgeen meer overeen komt met de resultaten van het acceptatieonderzoek van initiatiefnemers. Mede daardoor worden vraagtekens gezet bij de representativiteit van de petitie.



Figuur 6. Geografische uitkomsten acceptatieonderzoek
Groen hart = positieve/neutrale reactie;
Rode cirkel = negatieve reactie;
Blauw ruit = geen reactie

Uiteindelijk telt voor een ontwikkeling als deze vooral het draagvlak van direct belanghebbenden, zoals ook door de gemeente aangegeven. Uit het onderzoek blijkt dat van de 13 huishoudens die direct zicht op de ontwikkeling hebben, slechts 5 negatief reageren, tegenover 5 positief/neutraal. De overige drie hebben niet gereageerd, waarvan aangenomen mag worden dat zij geen principiële bezwaren tegen het plan hebben. Dit is een bijzonder positieve uitkomst. Uit de reactie vanuit het gehele onderzochte gebied valt te concluderen dat slechts 20% negatief tegenover 20% positief/neutraal en 50% geen principiële bezwaren.

Tegenover de hierna beschreven behoefte aan woningen mag gesteld worden dat dergelijk positieve uitkomsten (80% geen bezwaar) de planontwikkeling niet in de weg staan.

2. 5. Behoefte

In Fryslân is de algemene trend dat er sprake is van een lichte stijging van het aantal huishoudens in de komende 15 jaar en daarna stabilisatie. De groei van het aantal huishoudens komt ten dele door gemiddeld kleinere huishoudens, bijvoorbeeld doordat starters later kinderen krijgen en senioren langer zelfstandig blijven wonen. In Damwâld is de laatste jaren relatief weinig gebouwd, waardoor de doorstroming stagneert. Er zijn weinig woningen te koop en de vraag is groot. De behoefte naar goede woningen is ook naar voren gekomen in het participatieproces.

Bovendien hebben de initiatiefnemers een verslag gemaakt van de belangstelling voor dit plan (overigens nog uitgaande van de 8 twee-onder-één-kap woningen), op basis van een advertentie in januari 2020. Het resultaat is opgenomen in bijlage 2. Er zijn ongeveer 45 belangstellenden, waarvan op basis van een voorzichtige schatting ongeveer 10 tot 15 koopbereid zullen zijn.

In de woonvisie Dantumadiel heeft de gemeente haar beleid op het gebied van wonen vastgelegd voor de periode tot 2020. In de woonvisie wordt ingezet op de drie grote kernen: Damwâld, Feanwâlden en De Westereen. Het plan ligt in lijn met deze visie voor het aantrekkelijk houden van Damwâld. Bovendien wordt ingezet op inbreiding boven uitbreiding. Dit sluit ook aan op het principe van duurzame verstedelijking.

In het kader van de ruimtelijke procedure zal het plan getoetst moeten worden aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, maar op voorhand kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de voorgestelde woningen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân 2014
Op 18 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Bundeling
In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Is dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Wonen
Voor woningbouw geldt dat dit is toegestaan wanneer de aantallen en kwaliteit ervan in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De gemeente is op het moment van schrijven nog in het proces om te komen tot nieuwe afspraken met de provincie over het woningbouwprogramma. De verordening biedt in artikel 3.1.2 echter een algemene afwijkbepaling voor een woningbouwproject dat niet past in een woonplan. Voorwaarde bij deze algemene afwijkbepaling is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur, dat wil zeggen dat aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Het initiatief kan deze toets doorstaan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2020-2025
De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan we in gesprek gaan met de Mienskip en met partners.

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd, om te voorzien in de verwachte behoefte. In alle woonkernen moet altijd ruimte zijn voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp. Dit bevordert de doorstroming. Om ervoor te zorgen dat initiatieven aansluiten bij de behoefte en de ambities van de gemeente wordt gewerkt aan een afwegingskader. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals langer zelfstandig wonen, verduurzamen of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed).

In Damwâld ziet de gemeente een aanzienlijke vraagdruk op woningmarkt. Sinds de realisatie van het laatste uitbreidingsplan De Hoeksterloane is er geen aanbod meer van nieuwbouw(kavels). Bovendien wordt, net als in het provinciaal beleid, het beleid gevoerd om eerst te kijken naar inbreidingslocatie en pas daarna naar uitbreiding.

Het realiseren van een inbreidingslocatie is gelet op het voorgaande goed in te passen in het woonbeleid.

4. OMGEVINGSTOETS

4. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van een gefundeerde verwachting een uitspraak gedaan over de haalbaarheid van het plan vanuit de milieu- en omgevingsaspecten. Ook wordt richting gegeven aan eventueel uit te voeren onderzoeken. In het kader van de ruimtelijke procedure zal dit verder uitgewerkt moeten worden.

4. 2. Mer-beoordeling

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben geldt de verplichting om de procedure voor de milieueffectrapportage te doorlopen of te beoordelen of het doorlopen van een dergelijke procedure noodzakelijk is. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De categorieën van activiteiten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

De ontwikkeling van zes woningen is niet aan te merken als één van de activiteiten zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Uit de navolgende paragraven blijkt bovendien dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieueffecten zal veroorzaken.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom, op grote afstand van beschermde natuurgebieden. De bescherming van natuurgebieden staat de ontwikkeling niet in de weg. Overwogen kan worden een stikstofdepositieberekening uit te laten voeren voor de aanlegfase.

Om te beoordelen wat het effect van de ontwikkeling op het verblijfplaatsen en leefgebieden van beschermde soorten is, moet een ecologisch quickcan uitgevoerd worden. Gelet op de ligging en inrichting van de locatie worden voorhand geen belemmeringen verwacht.

4. 4. Milieuzonering (hinderaspecten)

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Omdat het plan het toevoegen van woningen in een woongebied voorstelt, worden geen belemmeringen op dit punt verwacht.

4. 5. Archeologie

De regels ten aanzien van de omgang met archeologische waarden zijn opgenomen in de Erfgoedwet. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

Op basis van het provinciaal archeologiebeleid (FAMKE) geldt voor de periode ijzertijd – middeleeuwen dat ingrepen kleiner dan 5.000 m^2 vrijgesteld zijn van onderzoek. De kavel is kleiner dan dat. Wel kunnen mogelijk archeologische resten uit de steentijd worden aangetroffen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m^2 een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Dit onderzoek zal uitgevoerd moeten worden. Gezien de ontwikkelingen die in het rondom het plangebied hebben afgespeeld wordt niet verwacht dat de plan op dit punt niet haalbaar is.

4. 6. Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Uit Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK) blijkt dat de locatie geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft.

4. 7. Verkeer

Vanuit het beginsel van goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of een project leidt tot een aanvaardbare verkeersituatie. Onderzocht moet worden of er sprake is van een zodanige toename van de verkeersintensiteit en/of wijziging van de verkeerssamenstelling op bestaande verkeer- en vervoervoorzieningen, dat zonder extra maatregelen of voorzieningen problemen kunnen optreden met betrekking tot de doorstroming, de verkeersveiligheid of de milieusituatie.

In beginsel zijn er op dit vlak geen knelpunten te verwachten. De ontwikkeling is kleinschalig in vindt plaats in een woongebied waar de wegen geen functie als doorgaande wegen hebben. Bovendien is de situatie overzichtelijk en het verkeersbeeld naar verwachting relatief rustig, zeker in verhouding tot de normen (een erfontsluitingsweg kan 6.000 mvt/etmaal afwikkelen). De nieuwe situatie is veiliger en overzichtelijker te noemen dan de huidige situatie, waarin het zicht vanuit aansluitende Ald Mear volledig geblokkeerd wordt.

Voor het parkeren geldt dat voorzien kan worden in voldoende (2) parkeerplaatsen per woning.

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede verkeersafwikkeling en parkeersituatie. Vanuit de verkeersveiligheid bestaan zodoende geen belemmeringen voor het project.

4. 8. Bodemkwaliteit

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het projectgebied betreft een overgebleven groenvoorziening waar nooit activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. In het kader van vergunningverlening is een verkennend bodemonderzoek nodig.

4. 9. Water

In het kader van de ruimtelijke procedure moet de watertoets worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure.

Voor dit plan moet ingegaan worden op klimaatadaptie. Er moet spaarzaam met verharding worden omgegaan. Bovendien moet de toename aan verharding worden gecompenseerd. Dit kan ter plaatse of elders in het peilgebied. De tuinen zijn van voldoende omvang om hiervoor een oplossing te vinden.

4. 10. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In de directe nabijheid van het plan zijn geen risicobronnen aanwezig. Een gasleiding nabij de Haadwei is de dichtstbijzijnde relevant bron. Het aspect externe veiligheid levert zodoende geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4. 11. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst.

Omdat wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt op grond van de Wgh geen geluidszone hebben, is onderzoek naar dit aspect niet nodig. De omliggende wegen hebben bovendien geen functie voor doorgaand verkeer. Op het gebied van geluid zijn er zodoende geen belemmeringen.

4. 12. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

In Friesland zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat er in Damwâld en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan valt binnen de Nibm-regeling. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit project.

4. 13. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang.

In of nabij het plangebied lopen planologisch relevante kabels of leidingen.

5. AFWEGING EN CONCLUSIES

5. 1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering voor de bouw van zes woningen op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear. Hiervoor is een ruimtelijke procedure nodig, omdat de woningen niet binnen de huidige bestemming groenvoorzieningen gebouwd mogen worden.

5. 2. Afweging

De woningen worden gebouwd in een groenvoorziening, die alleen voor de beeldkwaliteit van de wijk enige waarde vertegenwoordigt. Het plan is zodanig ontworpen dat een hoge kwaliteit en groene uitstraling wordt gehandhaafd. Er gaat geen openbaar groen in de wijk verloren.

Om aan te tonen dat er voldoende draagvlak voor de inbreiding is, is een acceptatieonderzoek uitgevoerd. Aan de hand daarvan is te stellen dat in de directe omgeving ongeveer 80% geen bezwaar heeft tegen de plannen. In ieder geval heeft slechts 20% zich negatief uitgesproken. Van de huishoudens die direct zicht hebben op de locatie heeft minder dan de helft zich negatief uitgesproken.

Verder is de behoefte aan woningen in Damwâld evident, zowel in algemene zin als voor het initiatief. Door de gemeente is in het woonbeleid erkend dat er minder gebouwd is dan de vraag die er ligt. En er zijn aantoonbaar meer belangstellenden voor de nu voorgestelde woningen, dan de zes woningen in het plan.

Tot slot blijkt uit de omgevings- en beleidstoets dat plan vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. De ontwikkeling doorstaat de beleidsmatige en milieutechnische toets goed. In overleg met de gemeente zal in het kader van de ruimtelijke procedure nog onderzoek naar archeologie, bodemkwaliteit en ecologische waarden uitgevoerd moeten worden. Op basis van expert judgement volgen hieruit op voorhand geen belemmeringen.

5. 3. Conclusie

Het voorgaande toont aan dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1

Samenvatting evaluatie omwonenden nieuwbouwplan Ald Mear-Camstrastrjitte”

In januari 2020 hebben wij de direct omwonenden (ca. 20 adressen) reeds eerder geïnformeerd over de advertentie die wij hebben geplaatst in de lokale dagbladen. Naar aanleiding van deze advertentie hebben wij meer dan 40 reacties gehad van serieuze belangstellenden, die ook in het afgelopen jaar regelmatig hebben geïnformeerd naar de status van de plannen.

Op verzoek van de gemeente hebben wij, als initiatiefnemers (makelaar [redacted] namens de eigenaren van de percelen, [redacted] samen met de ontwikkelaar Hekstra) op 4 februari jl. alle omwonenden van het plan een informerende brief gestuurd met een evaluatieformulier (zie bijlage).

Wij hadden liever een informatie-avond georganiseerd om een dialoog met de direct betrokken te kunnen aangaan. Door de corona-pandemie waren we echter helaas genoodzaakt om dit op deze wijze te doen. Dit blijkt ook, zoals we ook wel hadden verwacht, lastiger dan een informatie-avond, waarbij contact en interactie een positieve bijdrage kan leveren aan het plan.

Wij hebben hierbij alle omwonenden aangeschreven binnen de straal/cirkel, aangegeven door de gemeente (zie afbeelding hieronder), waarbij wij de vrijheid hebben genomen om dit als een vierkant te hanteren, om zo ook de mensen die ook binnen de directe aanrijroute wonen (buren van de mensen die binnen deze straal vallen), mee te nemen.



Zie hier het verspreidingsgebied (de rechthoek binnen de blauwe lijnen):



Uitkomsten evaluatie-formulier/reacties omwonenden

Van de 74 door ons rondgebrachte formulieren zijn 30 retour gekomen, w.v. één geheel anoniem. Daarnaast zijn een aantal direct omwonenden, als reactie op onze brief, een petitie gestart tegen het plan. Alle ingeleverde formulieren en de petitie zijn bijgesloten als bijlage.

Cijfers n.a.v. de evaluatie-formulieren:

reacties evaluatie-formulieren

Totaal aantal verstuurd	74		
Totaal aantal reacties	31	**42%**	w.v. 1 anoniem, telt niet mee
Positief/neutraal	15		
Negatief	15	**20%**	

petitie direct omwonenden

Totaal aantal mensen benaderd	100	geschat
Totaal aantal namen op lijst	45	**45%**
v.v. handtekening	19	**19%**
w.v. NIET negatief	2	**17%**
geen handtekening	26	

Cijfer gemiddeld 5,8 (van de mensen die een cijfer hebben gegeven)

Dit is een percentage van **20%** die negatief tegenover het plan staan. Opgemerkt dient te worden dat dit ook soms genuanceerder ligt. Op het moment dat wij een aantal van deze mensen spreken, geven zij aan dat zij wel degelijk met ons eens zijn dat er gebouwd moet worden, maar dat er dan wel rekening gehouden dient te worden met invulling van bijvoorbeeld groen, verkeersveiligheid en/of parkeergelegenheid.

Petitie omwonenden
Wij hebben naast deze evaluatie-formulieren ook een petitie mogen ontvangen van een aantal direct omwonenden die huis-aan-huis een groot aantal mensen in de wijk hebben benaderd, geschat waren dit ca. 100 mensen.

De zaken die ons zijn opgevallen in deze petitie:
- er is door de initiatiefnemers een groter aantal mensen benaderd (ruimere straal v.a. het plangebied) dan door ons. Wij hebben een straal gehanteerd van ca. 150 meter, met direct belanghebbende (zicht op het plan, verkeersveiligheid/verkeersbewegingen).
Indien een grotere straal wordt gehanteerd is er ons inziens sprake van een afnemend/minder belang. Dit blijkt ook uit de gesprekken die wij hebben gevoerd met een aantal mensen die deze petitie hebben ingevuld.

- er staan soms meerdere namen van 1 huishouden op de lijst
- niet elke naam is v.v. een handtekening (minder dan de helft is niet voorzien van een handtekening)
- steekproefsgewijs hebben wij een aantal personen op de lijst na-gebeld: mensen die neutraal of zelfs positief tegenover het plan staan, staan ook (!) op de lijst en geven bij ons aan dat ze niet tegen het plan zijn!
- wat was de vraagstelling van de initiatiefnemers van de petitie? Niet controleerbaar
- wie is wel/niet belanghebbende? Niet duidelijk
- alleen een naam op een lijst, zonder argumentatie/toelichting en zonder reden waarom de naam op papier staat (de petitie is een collectief document)
- wij horen dat mensen zich onder druk gezet voelden met diverse argumenten van de initiatiefnemers van de petitie (niet altijd inhoudelijk):
Diverse vragen zijn gesteld door hen, zoals:
* *heeft u wel een brief ontvangen? Nee? Is niet netjes gedaan door de initiatiefnemers ([redacted]), mag ik uw naam OPSCHRIJVEN* (zonder handtekening)? Vaak zeiden mensen dan JA, ook uit solidaritiet met deze direct omwonenden
* *Steunen jullie ons als direct omwonenden, waarvoor het heel veel impact heeft? Hoe zouden jullie het vinden als er woningen voor jullie huis komen*? Suggestieve vraagstelling, waar een wenselijk antwoord op kan worden gegeven
* mensen rond perceel groen Schwartzenbergstrjite (achter Schwartzenbergstrjitte 20) zijn benaderd met de opmerking dat ook hier door ONS gebouwd zal worden. Dit is ONJUIST, maar wel van invloed op de reactie van de mensen die daar direct tegenover wonen en in ons plan GEEN belanghebbende zijn (te ver van plan: geen enkele invloed qua uitzicht en/of verkeer). Deze mensen worden wel meegeteld op deze lijst.
* de bijgesloten kaart met kruizen is derhalve niet 1 op 1 correct (staan erg veel rode kruizen

op (iedere persoon die met zijn/haar naam op de petitie staat), maar dit zijn voor het grootste deel geen mensen die NEGATIEF tegenover de plannen staan)
* onze conclusie is dat er **ca. 19** mensen negatief stemmen van deze lijst (w.v. wij 2 hebben gesproken die wel een handtekening hebben gezet, maar NIET tegen het plan zijn, (wat was dan de vraagstelling????)). Niet al deze mensen hebben zich bij ons gemeld met het inleveren van een evaluatie-formulier, dit komt ook overeen met een percentage van ca. **20%**
* ook gehoord van mensen die er wel positief in staan en OOK op de lijst staan: “je wilt ook wel solidair zijn naar jouw buren (die wel overlast hebben)” Bij navraag/doorvragen geven ze aan dat ze wel positief staan tegenover het nieuwbouwplan

- mensen die zelf formulier hebben ingeleverd die positief/neutraal hebben aangevinkt, staan ook op lijst/petitie!

Ook opgemerkt dient te worden: Aantal van deze mensen op de lijst zijn tegen omdat ze in de veronderstelling zijn dat wij de erfdienstbaarheid (vanaf Camstrastrjitte, achter woningen Schwartzenbergstrjitte 10-18) willen wijzigen ten nadele van hen. Dat is NIET het geval, deze erfdienstbaarheid blijft vanzelfsprekend bestaan, echter in praktische zin verbetert deze qua toegankelijkheid zelfs (nieuwe aanleg, met verharde ontsluiting en een nieuw kwalitatief goed hekwerk. Momenteel is het pad zelf niet begaanbaar door de overwoekerde bosschages). Overigens wordt hier slechts enkele malen per jaar, door één of twee adressen gebruik van gemaakt.

De petitie geeft heel duidelijk het sentiment aan van een aantal direct belanghebbenden en geen keihard/volmondig NEE. Het is mede getekend t.a.v. de procedure (niet geïnformeerd of niet juist geïnformeerd door ons) en niet slechts inhoudelijk t.o.v. het plan.

Wij staan voor: dialoog, inspraak/meedenken/participatie. Hier wordt middels een petitie geen gebruik van gemaakt, en dat betreuren wij. Van meet af aan is onze insteek geweest om omwonenden te informeren, om draagvlak te creëren en de omwonenden te laten participeren bij invulling van het plan.

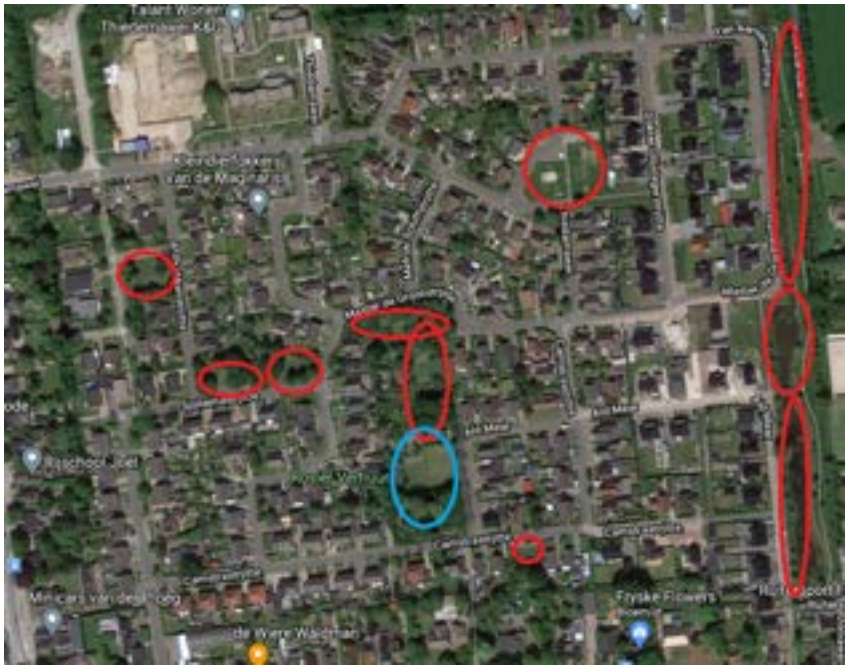
Er blijkt uit zowel de evaluatie als de petitie dat er geen brede argumentatie buiten het NIMBY-principe (Not In MY Back Yard) naar voren komt. Wij horen geen groter maatschappelijk belangen anders dan groen/verkeerstoename/verkeersveiligheid.

Opvallend: groen en verkeer komt vaak naar voren. Hier houden wij rekening mee in ons plan en willen we ook met direct omwonenden evalueren en waar nodig verbeteren. Dit wordt bemoeilijkt door het niet kunne organiseren van een informatie-avond.

Overigens aantal mensen die verkeer noemen, parkeren nu ook erg gevaarlijk in nabijheid van kruispunten, waardoor er nu met de overhangende bossen een heel gevaarlijk en onoverzichtelijk situatie bestaat! Met het nieuwe plan wordt het veel overzichtelijker en

blijft er groen!

op deze wijze zal er sprake zijn van mooier en kwalitatief hoogwaardiger groen. Dit groen is overigens particulier bezit en is geen groen wat meegeteld kan te worden binnen de kaders groen van de gemeente. In de buurt zijn overigens nog een groot aantal plantsoenen en groene longen aanwezig (zie plattegrond).



De woningnood in Damwâld is overduidelijk (per heden GEEN aanbod van woningen en zeer regelmatig 20-30 bezichtigingen bij 1 woning). Dat blijkt ook uit de grote respons op ons plan, door de meer dan 45 mensen die belangstelling hebben getoond. Dit geeft het nut en de noodzaak aan voor woningbouw in het dorp, op korte termijn. De voorkeur van het gemeentelijke beleid en provinciaal beleid is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Uit jurisprudentie blijkt ook dat bouwen in de bebouwde kom 'in de lijn der verwachtingen' ligt. Met andere woorden als je in de bebouwde kom woont ligt het in de verwachting dat dit soort open plekken bebouwd worden. Wij zijn dan ook van mening dat het maatschappelijk belang boven het individueel belang dient te gaan.

Wij willen het college vragen om onze aanvraag verder in behandeling te nemen en de procedure voor bestemmingswijziging in gang te zetten.

UITKOMSTEN EVALUATIE-FORMULIER

Wat is er in er naar voren gekomen, wat hebben mensen zoal aan tips en tops aangedragen?

Tips

Een aantal mensen geven aan dat ze het niet “rechtsgeldig” of “niet netjes” vinden dat wij er van uitgaan dat als er geen enquête wordt ingevuld dat wij deze als positief zien (lees: NIET negatief). Wij kunnen ons hierin vinden en hebben besloten om dit als neutraal aan te merken.

Groen in de wijk behouden
meer woningen voor 65+/levensbestendige woningen
liever bouwen van de rand van het dorp
niet alles vol bouwen/wordt alles wel heel vol gebouwd
blijft geen groen meer over, uitzicht behouden
eerst andere ruimtes opvullen, bijv. Mounetille-terrein
meer parkeergelegenheid
veel bouwoverlast verwacht
Communicatie kan beter, informeer vooraf bij omwonenden
woningmarkt zit niet op slot, er zijn legio andere plannen
zijn vier vrijstaande woningen mogelijk?
zorg voor een goede stedenbouwkundige inpassing
houd rekening met extra groen en ruimtelijke opzet
hemelwaterafvoer in sloten moet wel blijven bestaan
graag parkeerhavens aan de Ald Mear-zijde
erfdienstbaarheid vanaf Ald Mear naar Schwartzenbergstrjitte moet blijven bestaan

Tops
Fijn dat de buurt op deze wijze naar hun mening wordt gevraagd
positief dat er meer uitbreiding komt en meer spelende kinderen
houd ons op de hoogte van de plannen en de kosten (mogelijk geïnteresseerd)
wij zijn zeer enthousiast, zsm beginnen en succes!
als dit het wordt, een prachtig plan!
Het lijkt ons een prachtig plan
Hekstra mag wat mij betreft zo gauw mogelijk beginnen!
Vel succes met bouw en verkoop
fijn dat er ook vrijstaande woningen meegenomen worden
op korte termijn realiseren (geïnteresseerde)
Goed dat de buurt geïnformeerd wordt

BIJLAGE 2



INBREIDINGSPLAN
DAMWÂLD

“Bouwen naar vraag”

Het plan

Wie zijn wij? Makelaar [redacted] en aannemer [redacted] beide betrokken ondernemers en inwoners van Damwâld. Momenteel zit de woningmarkt zo goed als op slot en daarom hebben wij het initiatief getoond, om samen met de eigenaren van deze percelen aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte, een prachtig plan met 8 duurzame en zeer ruime halfvrijstaande woningen te gaan ontwikkelen. Omdat er in Damwâld de afgelopen jaren nagenoeg geen nieuwbouwplannen zijn ontwikkeld, willen wij met de realisatie van deze woningen er voor zorgen dat er weer actie en doorstroming ontstaat in de woningmarkt. In de eerste weken van januari hebben wij geadverteerd de lokale kranten en via de social media kanalen, om te inventariseren wat de belangstelling is bij de inwoners van Damwâld en omgeving.

Vanzelfsprekend beseffen wij ons dat dit consequenties heeft voor de naaste buren, ca. 10 belanghebbenden. Vandaar dat wij de omwonenden als eerste op de hoogte hebben gesteld van onze plannen. Echter, zijn wij er wel van overtuigd dat dit de ideale binnenplanse locatie is waar nieuwbouw in Damwâld gerealiseerd kan worden. Het dorp Damwâld staat op dit moment stil. Om te voorkomen dat we het straks over krimp moeten hebben en om het dorp ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden, is woningbouw essentieel!

Met veel enthousiasme presenteren wij daarom hierbij een eerste ontwerp van 8 zeer luxe én duurzame, halfvrijstaande woningen aan de Ald Mear/Camstrastrjitte. Het betreft hier een achttal woningen die aansluiten bij de vraag in de markt met een duurzaam karakter (gasloos, zogenaamde “nul-op-de-meter-woning”).

Hierbij is niet alleen de focus gelegd op de architectuur van de woningen maar op de hele omgeving met aandacht voor het ontwerp én de omgeving en openbare ruimte. Laat u ook overtuigen dat dit eigentijdse ontwerp een positieve bijdrage zal leveren aan de woon- én leefomgeving van het mooie dorp Damwâld. Hierna treft u een impressie van het plan, het betreft de advertentie die door ons in de lokale kranten én op facebook zal worden geplaatst en een aantal nadere impressies van het plan.

Daarnaast hebben wij kort en bondig de reacties en belangstelling op dit plan, in een overzicht weer gegeven.



De advertentie



Impressies



Aanzicht Ald Mear



Aanzicht Camstrastrjitte





Overzicht-vogelvlucht plan



Locatie



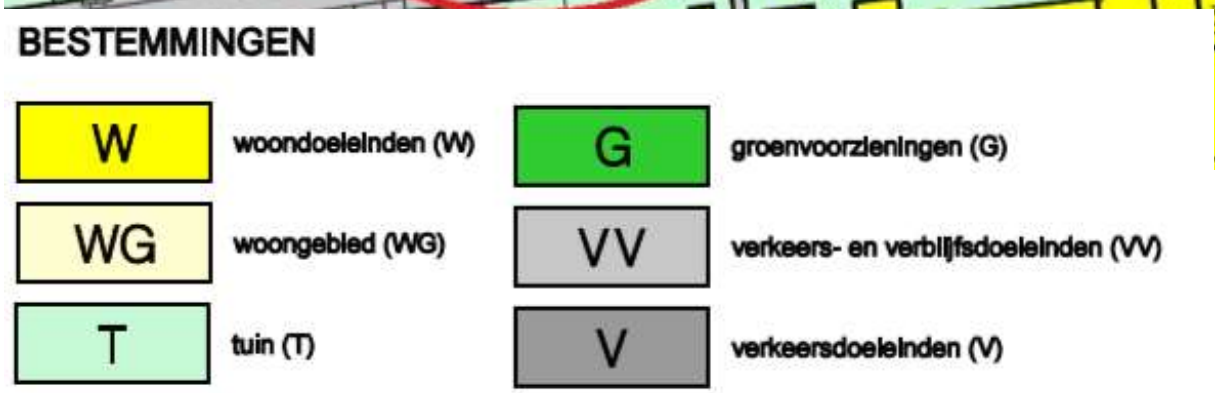
locatie in Damwâld



Eigendomssituatie

Het beoogde plan is gesitueerd op de hoek van de Ald Mear en de Camstrastrjitte. Het betreft hier een viertal percelen, in eigendom bij een drietal eigenaren. Zij hebben deze grond allen al meer dan 40 jaar in eigendom. Alle eigenaren zijn in de leeftijd van 70 tot 80 jaar en zijn momenteel bereid om te verkopen. Het onderhoud wordt hen teveel en de afgelopen jaren verslechtert het aanzicht van het geheel steeds meer. De huidige bestemming is thans “groenvoorzieningen” en praktisch in gebruik als tuin/weideland bij de naastgelegen woning.







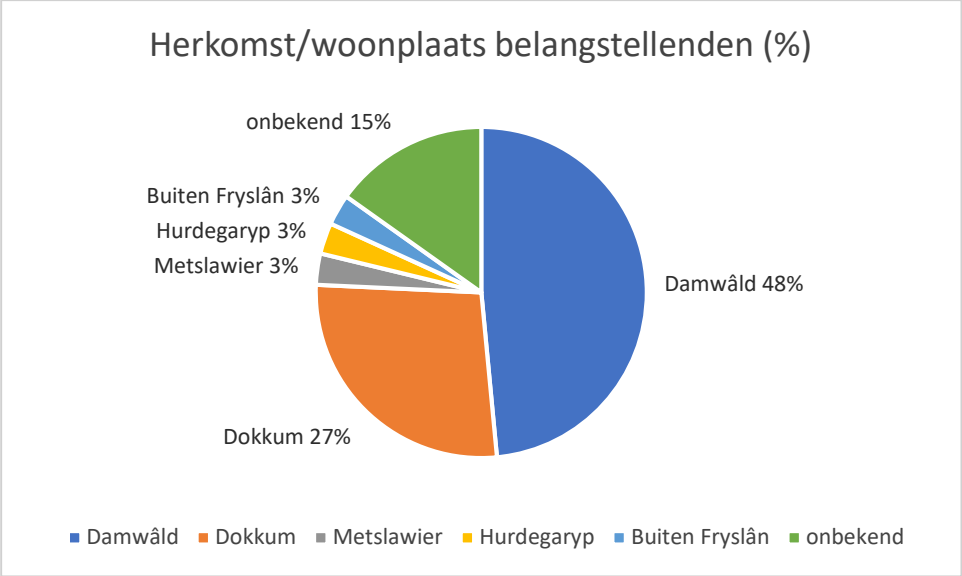
Belangstelling

De belangstelling n.a.v. de presentatie van ons plan is overweldigend te noemen, ongeveer 40 belangstellenden hebben zich tot nu toe bij ons gemeld. Een eerste voorzichtige schatting s dat er zeker 10-15 mensen zeer geïnteresseerd zijn en op korte termijn koopbereid.

Wij hebben deze mensen geïnformeerd over het feit dat het een eerste aanzet is tot de realisatie van het plan en dat de belangstelling voor ons aanleiding is om het gesprek aan te gaan met de gemeente en de provincie, bij voldoende gebleken serieuze belangstelling. Op basis van deze belangstelling zijn wij van mening dat dit aanleiding dient et zijn voor de gemeente om ons plan serieus te bekijken en te bespreken met de provincie.

Herkomst belangstellenden

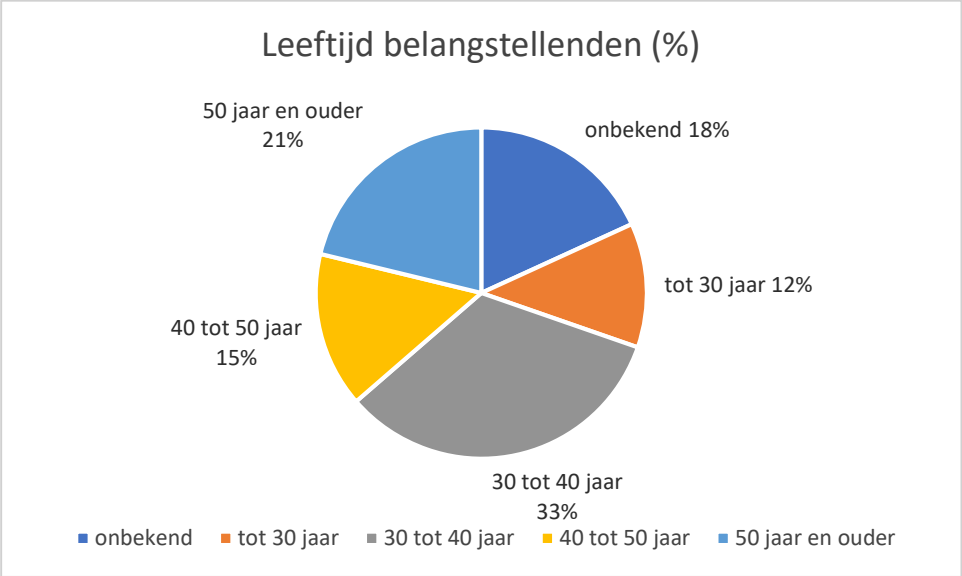
Van de ca. 40 belangstellenden komt meer dan 95% uit de regio, ca. de helft is afkomstig uit het dorp Damwâld. Wat opvalt is dat meer dan een kwart van de belangstellenden uit Dokkum komt. Voorheen vertrokken mensen wel uit Damwâld naar Dokkum, maar van Dokkum naar Damwâld kwam eigenlijk veel minder voor. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat ook in Dokkum nagenoeg geen (betaalbare) nieuwbouwplannen worden opgestart op de korte termijn.





Leeftijdsopbouw belangstellenden

De mensen die hebben gereageerd vertonen een verscheidenheid qua leeftijd, variërend van starters (tot 30 jaar), de middengroep/doorstromers en ook de 50+- categorie is vertegenwoordig onder de belangstellenden. Derhalve kunnen we stellen dat er hier sprake van een brede doelgroep onder de belangstellenden.



Dit plan is blijkbaar aantrekkelijk door o.a. de betaalbaarheid. Nieuwbouw is niet direct voorhanden en bij vrijstaande nieuwbouw, met gemiddelde al een investering van meer dan € 400.000,-, is dit plan een goed alternatief.

Huidige situatie belangstellenden

De huidige woonsituatie van belangstellenden vertoont een verhouding van ca. 85% eigenaren van een koop-woning en ca. 15% huurders.





Resumé/conclusie

Wij zijn reeds gestart met een enquête onder de belangstellenden, maar willen eerst alle reacties afwachten. Naar aanleiding hiervan willen wij de uitkomsten graag presenteren aan het college van de gemeente Dantumadiel. Ook als blijkt dat er andere wensen zijn, aantal woningen /kavelgrootte/afwerking/grootte etc, willen wij daarin meedenken.

Wij waren vooraf al overtuigd van de vraag en noodzaak van nieuwbouw in Damwâld. Het grote aantal reacties heeft dit dan ook meer dan bevestigd. Daarnaast betreft het hier een locatie in het midden van het dorp en is er sprake van een inbreiding i.p.v. uitbreidingsplan.

Wij hebben de eerste stap nu gezet en hopen dat de gemeente recht doet aan hun eigen motto:

“Toon ons aan dat er vraag (naar) is, dan gaan wij ons er hard voor maken!”

[redacted]

makelaar bouwer



Het groene kavel aan de Camstratstrjitte in Damwâld is meer dan een onbebouwd stukje in een verder volgebouwde wijk in een dorp wat de afgelopen decennia een onstuimige groei heeft gekend.
Amper 50 jaar geleden was Murmerwoude, één van de drie dorpen van het huidige Damwâld, een weg- of lintdorp. Murmwerwoude was het middelste deel van het huidige Damwâld en was gelegen op de kruisig van de Hoofdweg en de oost-west gelegen oude ontginginningsas gevormd door de Foarwei en de Doniawei. Aan de zuidzijde het hoger, meer zandige deel. Ten noorden van de Foarwei of Doniawei was het lager gelegen meer venige gebied.
In de jaren zeventig werd op het hoger, zanderige deel de eerste uitleg gebouwd. Tien jaar later, rond 1980, gevolgd door twee uitbreidingswijken rond de Hoofdweg. Het betreffende kavel aan de latere Camstrastrjitte was toen de grens van de bebouwing. Het vormde eigenlijk de grens tussen Murmerwoude en Dantumawoude. Aan de zuidzijde van de Doniaweg lag een vergelijkbaar onbebouwd gebied gevormd door de ijsbaan.
In de de bouwgolf van de jarfen negentig vormde deze kavels de grenzen tussen de oude en nieuwe wijken. Het zijn dus de afbakeningen tussen de verschillende wijken en als dusdanig nog steeds merkbare overgangen tussen twee verstedelijkings- en architectuur stijlen.
Naast deze cultuurhistorische markering vormen de gebieden ook welkome groene oases in een verder dichtbebouwde en redelijk versteende bouwmassa. Dergelijke groenstructuren vormen niet alleen een ecologische en biodiverse aanvulling op de wijken maar vormen ook onontbeerlijke structuren die van belang zijn voor het tegengaan van de negatieve gevolgen van de klimaatsverandering. Het zijn de cool pockets tijdens hete dagen en zorgen voor waterberging tijdens hoosbuien.
Behoud van dergelijke groene enclaves is essentieel voor een leefbare en gezonde omgeving.













CONCLUSSIE
Bouw op het kavel aan de Camstrsstrjitte is om redenen niet gewenst.
Het kavel vormt een duidelijkeovergang tussen twee cultuurhistorische verschillende wijken.
De groene enclave is een essentieel deel van de groene dooradering van de stedelijke omgeving. Hierdoor draagt het in belangrijke mate bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen
De volledige tekst van het besluit met de motivatie is als volgt:
In de overweging is meegenomen dat de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol is vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. De verwachting van het college is dat in de uitwerking van de ontwikkeling rekening gehouden kan worden met deze belangen. Daarnaast blijven er groene, open plekken in de buurt aanwezig waardoor het effect op de gezondheid en klimaatadaptatie laag ingeschat wordt. Uit behoefteonderzoek blijkt dat er veel vraag is naar twee-onder-een-kapwoningen die met dit initiatief gerealiseerd kunnen worden. Gezien de actuele situatie op de woningmarkt, waarbij er sprake is van een te laag aanbod aan woningen, wordt er meer belang gehecht aan het oplossen van de acute volkshuisvestelijke opgave. Hierbij is er kennis is genomen van het feit dat op basis van de meest recente onderzoek er sprake is van overprogrammering. Op basis van nieuw behoefteonderzoek, dat op dit moment wordt uitgevoerd, zullen de consequenties worden bepaald voor woningbouwprojecten die nog gepland staan. Hierbij is de verwachting dat uit het lopende onderzoek zal blijken dat er meer behoefte is aan woningen.

Besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan woningbouw aan de Camstrastrjitte en Ald Mear (kadastrale percelen Akkerwoude sectie G nummers 2483, 2484 en 2485), onder voorwaarde dat in ieder geval:
   • Uit de stedenbouwkundige onderbouwing voor deze woningbouw blijkt dat er voldoende rekening wordt gehouden met het cultuurhistorische belang en de historische opbouw van Damwâld;
   • Er voldoende maatregelen worden genomen om hittestress en wateroverlast te voorkomen;
   • Er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd;
   • Uit de aanvraag blijkt dat er sprake blijft van een verkeersveilige situatie, met name voor langzaam verkeer.

Van: [redacted]@romtinker

Aan: Gemeente Dantumadiel t.a.v. [redacted]

Onderwerp: Bemiddeling tussen de strijdende partijen [redacted], initiatiefnemers Bouwplan aan de Camstrastrjitte in Damwâld, aan de ene kant en een groep bewoners van het plangebied als bezwaarmakers tegen de mogelijke bouwplannen, aan de andere kant.

Opdracht: Vanuit de gemeente is okt. 2021 de bemiddelaar [redacted] gevraagd om tussen de partijen te bemiddelen door met hen in gesprek te gaan.

Verslag: Telefonisch gesprek met de [redacted] (bewoner in de buurt) en bemiddelaar [redacted] naar aanleiding van de mail van [redacted] (17 okt. 2021 aan [redacted]), verzonden, mede namens een aantal bewoners in de omgeving van Camstrastrjitte, Damwâld.

Gespreksdatum: dd. 18 okt 2021

Inleiding.

De bemiddelaar heeft de bewoners, die bezwaren tegen de plannen hebben, via [redacted] gevraagd om in het bemiddelingstraject met hem in gesprek te gaan. Daarover heeft [redacted] contact gezocht met een aantal medebewoners. Die groep medebewoners komt tot de conclusie, zoals verwoord in de mail van [redacted] dd. 17 okt 2021. Inhoud van de mail:

- volgens deze groep bewoners is de opdracht en het doel tot mediation niet helder geformuleerd
- zijn de bewoners niet (1) partij, maar allemaal individueel een partij
- is er huns inziens geen reden tot mediation.

De bewoners hebben vanuit gezamenlijkheid een brief opgesteld (16-02-2021) met het standpunt dat er in de directe omgeving geen draagvlak is voor nieuwbouw. De gemeente draagt hier kennis van. Mochten er verdere initiatieven worden genomen voor nieuwbouw dan zullen de individuele partijen gebruik maken van hun rechten. De bewoners zien af van een inhoudelijk gesprek met de mediator.

Na ontvangst van bovengenoemde mail heeft [redacted] contact gezocht met [redacted] voor telefonisch overleg om een toelichting te vragen op de mail en te horen wat de ervaringen tot nu toe zijn. Daartoe was Dhr. Westra bereid. Het gesprek vond plaats op maandag 18 oktober 2021.

Gespreksbevindingen

Uit het gesprek met de [redacted] komt het volgende beeld naar voren.

1 Voor de groep bewoners, die tegen de bouwplannen is, is het onduidelijk wat de gemeente (college B&W) vindt van de bouwplannen van de initiatiefnemers. Kan er mee gewerkt worden aan een bestemmingsplan wijziging om de bouwplannen te kunnen realiseren? Heeft de gemeente een soort

principebesluit hierover genomen? Is er een vooroverleg van de initiatiefnemers met de gemeente geweest? Welke besluit heeft de gemeente daarop genomen?

2 Het lijkt erop dat gemeentebestuurders informele gesprekken met de initiatiefnemers hebben gehad en dat in die gesprekken de indruk is gewekt dat vanuit de gemeente wellicht medewerking aan de bouwplannen mogelijk is. Formele besluiten zijn er niet of zijn niet bekend bij de bezwaarmakers. Zolang er geen formeel besluit ligt, is er geen reden voor formeel bezwaar.

3 Vanuit de initiatiefnemers [redacted] (H&A), is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door een stedenbouwkundig bureau. (Bemiddelaar [redacted] beschikt over de onderbouwing). Die onderbouwing is bij de bewoners niet bekend, is niet met hen gedeeld.

4 Door de verschillende belangen en meningen en de onduidelijkheid vanuit de gemeente is er een impasse ontstaan. De impasse over wel of geen bebouwing van de groenstrook duurt intussen een aantal jaren. Er zijn vanuit verschillende kanten acties geweest:
- er zijn gesprekken gevoerd tussen verschillende partijen,
- er is vanuit H&A een enquête gehouden in de buurt om draagvlak voor de plannen te peilen,
- er hebben advertenties van H&A in de lokale krant gestaan over hun bouwplannen en dat belangstellenden daarop konden reageren,
- vanuit de bewoners, die tegen de plannen zijn, is onderzoek gedaan naar draagvlak voor de bouwplannen.
- enz. Het voert te ver om dat hier allemaal te benoemen.

5 Van beide kanten zijn de bevindingen van de acties gedeeld met de gemeente.

6 Duidelijk is dat de partijen elkaars argumenten bestrijden en van mening verschillen over de waarde en juistheid van de gevoerde acties.

7 Bemiddeling is eigenlijk niet mogelijk, want er zijn maar twee mogelijkheden: bouwen of niet bouwen.

8 De gemeente is het bevoegde orgaan om daar een besluit over te nemen.

Conclusie

De conclusie is: gemeente dient een formeel besluit te nemen over wel of geen medewerking verlenen aan de bouwplannen , met als vervolg daarop voornemens te zijn tot medewerking aan wijziging van het geldende bestemmingsplan. Op basis van dat genomen besluit beraadt de groep bewoners zich op eventuele vervolgacties.

[redacted] heeft [redacted] bedankt voor de bereidheid tot het gesprek.

Tot zover mijn bevindingen voor dit deel van de bemiddeling.

.R [redacted]

Geachte heer/ mevrouw,

Naar aanleiding van het krantenartikel in de Kollumer krant door [redacted] en de onrust die er is in de straat is, willen wij toch ook een positief geluid laten horen ten opzichte van de bouw van 6 woningen aan de Camstrastrjitte. Wij wonen ook aan de Camstrastrjitte schuin tegenover het bouwterrein. Wij hebben er dus ook het zicht op. Wij kijken heugelijk uit naar de komst van 6 nieuwe gezinnen. Hopelijk een verrijking van 6 jonge gezinnen met jonge kinderen. Zoals het terrein er op dit moment bij ligt, verloederd het uitzicht van de straat en bemoeilijkt gebruik van de stoep. Met de kinderwagen is het veelal niet meer mogelijk om hier te wandelen. Uiteraard is dit ook te begrijpen gezien de eigenaars niet meer in staat zijn het te kunnen onderhouden. Met andere woorden zoals het terrein er nu bij ligt vinden wij niet langer kunnen en juichen de bouw toe. Gezien de schaarste van de woningen is dit een mooie kans om 6 jonge gezinnen een kans te geven op een mooi plekje. Wij weten ook dat er meerder buurtgenoten zich afzijdig houden, maar niet negatief tegenover de bouw staan.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

INGEKOMEN
23 MEI 2023

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Bezwaarschrift ontwerpbestemmingsplan 'woningen Camstrastrjitte'.

21 mei 2023,

Geachte meneer, mevrouw,

Hierbij willen wij bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan 'woningen Camstrastrjitte'. Toen de eerste plannen duidelijk werden hebben we reeds bezwaar gemaakt bij de gemeente. Ook onderschrijven we onderstaande brief van [redacted] volledig. We willen echter ook nog een persoonlijke toelichting geven.

We hebben destijds dit perceel gekocht vanwege het vrije uitzicht, een oase van rust, een stukje natuur met het genot van de flora en fauna. Het geluid van de spechten, het zien van de vleermuizen op warme zomeravonden, de schapen met hun lammeren in het voorjaar en het groen vergroot ons wooncomfort. Verder zijn we van mening dat er minimaal aandacht is voor de beschermde status van de vleermuis en de kwetsbaarheid van onder andere de groene specht.

Door de bouw van de huizen verdwijnt ons vrije zicht. Er komt een woning recht voor onze woning, wij ervaren dit als inbreuk op onze privacy. We kunnen elkaar letterlijk de woning in kijken. We hebben destijds bewust gekozen voor vrij zicht. Daarnaast verwachten wij een toename van verkeersbewegingen in de straat wat de verkeersveiligheid niet ten goede zal komen en veel meer onrust in onze straat zal geven.

Als de woningen voor onze woning gebouwd worden zal dit een nadelig effect hebben op de waarde van onze woning. De unieke locatie met het vrije uitzicht van onze woning nu zal door de bouw van de woningen helaas verdwijnen.

De plannen hebben ons slapeloze nachten bezorgd en geeft ons veel spanning en stress. Wij hebben het gevoel dat er niet naar onze belangen als huidige bewoners wordt gekeken. Economische belangen van de projectontwikkelaars lijken te prevaleren boven de belangen van de huidige bewoners van de Camstrastrjitte en Âld Mear.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Brief [redacted]

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte.". Ik heb grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere prematuur en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Dit standpunt is volkomen terecht.

Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2. stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke

achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Ondergetekende heeft destijds tevergeefs geprobeerd deze werkzaamheden stop te zetten. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (groene en bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig overstekken van woningen in de Schwartzenbergstraat bewerken met hun snavels. Ook heeft er enige tijd een bosuil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd met wet- en regelgeving.

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen.

Archeologisch onderzoek

Bijzonder is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd is het onderzoek *"momenteel nog gaande". Dit plan is prematuur. Op deze manier krijgen belanghebbenden niet de mogelijkheid om van alle relevante informatie kennis te nemen en te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.* Deze werkwijze is onzorgvuldig en het plan is onvolledig.

Ik vraag me in gemoede af waarom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet allemaal zijn afgerond. Welk belang is hier in het spel?

In dit verband wil ik niet onbenoemd laten dat al op woensdag 15 januari 2020 (3,5 jaar geleden) voor deze woningen geadverteerd werd in het huis-aan-huis blad. Toen werd er nog *gesproken van 8 half vrijstaande woningen. Nogmaals: Waarom dan nu zo'n haast en niet* wachten dat de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond?

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze *stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een* exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van *belanghebbende. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat* de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventuele faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij of er wel behoefte is aan deze woningen. Ik verwijs in deze naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen al langere tijd te koop, maar tot nu toe (heb ik begrepen) is er nog maar één woning verkocht. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. *In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende* waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te

monden. Deze extra greppel mag bovenvermelde (zie voormelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswyze:
ontwerpbestemmingsplan
woningen Camstrastrjitte

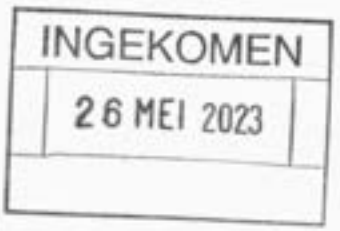
INGEKOMEN
23 MEI 2023

Gemeenteraad
Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld



Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld



21-05-2023

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte.". Ik heb grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere prematuur en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk .

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Dit standpunt is volkomen terecht. Ook vertegenwoordigd de groenscheiding een historische waarde de grens van voormalig Murmerwoude en Dantumawoude.

Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2 stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen

Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Voor het dorp Damwoude is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In het ontwerp bestemmingsplan Damwald (16 juli 2020) heeft het plangebied ook een groenbestemming en is het realiseren van woningen niet toegestaan. In de Jaren negentig is door de eigenaren van deze stukken grond ook geprobeerd om van de groen bestemming de bestemming wonen te maken. De gemeente heeft hier niet mee ingestemd om het groene karakter in de wijk te borgen. Waarom dan nu wel medewerking verlenen welk belang heeft de gemeente hier ? Ook hebben wij destijds onze woning gekocht met het feit dat deze locatie uitzicht heeft op percelen welke een groen bestemming hebben en waarop niet gebouwd mag worden. Ook met de informatie dat dit in verleden ook afgewezen is door de gemeente. Voor de leefbaarheid in de wijk is het belangrijk dat de groene oase gehandhaafd blijft. Dit groene hart in de wijk tussen de Hoofdweg en de Doniaweg is zeer belangrijk voor de bewoners. Ook geeft de Woonvisie 2020-2025 opgesteld door de Gemeente Dantumadiel voldoende alternatieven om elders te bouwen.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Buurtbewoners hebben destijds tevergeefs geprobeerd deze werkzaamheden stop te zetten. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (groene en bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig oversteken van woningen in de Schwartzenbergstraat ,Ald mear en Camstrastrjitte en diverse houtsoorten bewerken met hun snavels. Ook heeft er enige tijd een bosuil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd is met wet- en regelgeving.





Foto 1 en 2 groene specht Ald mear bij te bebouwen locatie

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen.

Archeologisch onderzoek

Bijzonder is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd is het onderzoek "momenteel nog gaande". *Dit plan is prematuur. Op deze manier krijgen belanghebbenden niet de mogelijkheid om van alle relevante informatie kennis te nemen en te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.* Deze werkwijze is onzorgvuldig en het plan is onvolledig.

Ik vraag me in gemoede af waarom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet allemaal zijn afgerond. Welk belang is hier in het spel?

In dit verband wil ik niet onbenoemd laten dat al op woensdag 15 januari 2020 (3,5 jaar geleden) voor deze woningen geadverteerd werd in het huis-aan-huis blad. Toen werd er nog gesproken van 8 half vrijstaande woningen. Nogmaals: Waarom dan nu zo'n haast en niet wachten dat de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond?

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbende. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventuele faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij of er wel behoefte is aan deze woningen. Ik verwijs in deze naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen al langere tijd te koop, maar tot nu toe (heb ik begrepen) is er nog maar één a Twee woningen verkocht. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag bovenvermelde (zie voormelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Stedenbouwkundig uitgangspunten

Onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 m1 . Op het gedeelte Ald Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7m1 is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7m1 moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Ald Mear / Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied . Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9m1 maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom. In het plan wordt ook verwezen naar de structuurvisie buitengebied Dantumadiel terwijl dit plan niet van toepassing is op deze locatie en specifiek voor het buitengebied geldt. De woningoppervlakte, bijgebouwen oppervlakte, bouwhoogte etc worden uit dit plan overgenomen en is niet correct voor deze locatie.

Ook zal eventuele bouw van woningen ervoor zorgen dat er in de Camstrastrjitte en Ald Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp (Ald Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de gemeente . De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte – nieuwe gedeelte Ald Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Ald Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar

op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Ald Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past. Ook wordt er niet ingegaan op eventueel heiwerk bij de bouw aangezien dit de flora en fauna aantast en een risico is voor de bestaande woningen in de wijk welke niet onderheid zijn tijdens de bouw . Deze risico's worden niet genoemd. Ook wordt er niet omschreven of er zonnepanelen zullen worden aangebracht. Op het moment is de aanwezige stroomvoorziening in de wijk op zijn max . Bewoners met zonnepanelen ervaren op de zonnige dagen dat hun Zonnepanelen niet de volledige opbrengst hebben omdat het stroomnet het niet aankan. Vraag is dan ook of er rekening gehouden is met een netverzwaring voor de wijk zodat de gesteldheid van de stroomvoorziening er niet verder op achteruit gaat. In de onderzoeken is hier niets van terug te vinden. Ik neem aan dat de kosten welke gemoeid zijn met een eventuele net verzwaring ten laste komen van de gemeente en deze doorberekend worden naar de initiatief nemers van de plannen waardoor deze netverzwaring nodig is.

Woonvisie 2020-2025 Gemeente Dantumadiel

In het ontwerp bestemmingsplan worden alleen de eventuele zaken welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 toegelicht en worden overige belangrijke zaken weg gelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten dit is alles behalve transparant en welke bedoeling heeft de gemeente hiermee ? Ook spreekt de woonvisie over de plannen Prikkenbos, Munetille, De Bron en ijsbaan, De Fontein , Botkeskoalle, Noordoost , Thiedemapark en gebied te noorden van winkelcentrum welke ruimschoots voldoen aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is . Volgens indeling ontwikkelzones zijn de gronden welke al in het bezit zijn van de gemeente het meest geschikt voor nieuwbouw en wordt hier niet gesproken over locatie Ald mear/ Camstrastjitte. Waarom dan ontwikkelaars stimuleren te bouwen op grond welke niet in bezit van de gemeente is en volgens het bestemmingsplan geen bouwgrond is ?
Volgens mij komt dit niet ten goede van de gemeenschap van Dantumadiel .
En worden deze plannen alleen ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaars en worden bewoners niet gehoord ? . Er is een handtekening actie geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft . Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Welke belangen behartigd de gemeente hier die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden ?

- Plannen nieuwbouw Ald mear / Camstrastrjitte sluit niet aan op Woonvisie waarom worden plannen dan niet gestopt en toch doorgezet terwijl de gemeente hier geen enkel belang heeft ?
- Bestaande plannen zijn helder en voorzien in woningbehoefte en grond is hier al eigendom van gemeente.
- Bij nieuwbouw plannen Ald mear / Camstrastrjitte gaat dit ten koste van de woonkwaliteit in dit gebied.
  Terwijl er in Damwald voldoende alternatieven zijn volgens de woonvisie
- Plannen nieuwbouw Ald mear/Camstrastjitte voldoen niet aan de balans in

nieuwbouw en is niet toekomst bestendig zoals in 2.1.2 verwoord. Om doorstroming te realiseren zullen er volgens de plannen seniorenappartementen moeten worden gebouwd. En om aan de woningbehoefte te voldoen zal er moeten worden gebouwd voor starters en lagere inkomens met een maximaal verkoopwaarde van 250.000 euro. Het plan voor bouwen aan de Camstrastjitte en Ald Mear voorziet niet in deze behoefte. Dus er is geen enkel belang voor de Gemeente om dit plan te steunen.

Planschade overeenkomst

Grondexploitatie
Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van zes woningen en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld in via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.
Waarom heeft de gemeente afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten ? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners ? De waarde van ons huis zal ook veranderen door dit plan.

Initiatiefvoorstel Bouwe Blinder

- Coalitieakkoord 'Sosjaal en tichtby. Regie en initiatiefrol van de gemeente in het aanbieden van sociale huur- en sociale koopwoningen (zonder winstoogmerk). In geval van plan Camstrastjitte is winstoogmerk wel het geval. Winstoogmerk : Projectontwikkelaar verdiend hier geld en de gemeente niets. Grond is ook niet van de gemeente. Dus gemeente heeft hier geen belang.
- In de komende vier jaar binnen de gemeente worden er 200 extra wooneenheden gerealiseerd vanuit sociaal oogpunt naast de bestaande productie, waarbij de gemeente een regierol behoudt. Vervolgens laat dit doel zich in drie subdoelen specificeren, namelijk:
  1. 100 woningen realiseren voor starters en lagere inkomens (onder de 250.000 euro);
  2. 75 woningen realiseren voor seniorenappartementen of woonhofjes;
  3. Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, kangoeroewoningen, flexibel wonen en tiny houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.

1. Plan Camstrastjitte voorziet niet in woningen starters vergelijkbare 2 onder 1 kapwoningen de bron staat al meer dan een jaar te koop welke door de zelfde project ontwikkelaar worden aangeboden vanaf €419.000,- euro. Waarvan nog geen 40% onder optie of verkocht is . Dus blijkt uit de markt dat er geen voldoende vraag is naar deze woningen. Door deze tegenvallende verkopen wordt de woningen zelfs in het midden van het land te koop aangeboden. Dit plan voldoet dan ook niet onder punt 1 genoemd subdoel.
2. Woningen uit het plan voldoen niet aan seniorenappartementen of woonhofjes. Subdoel 2
3. Voldoet ook niet onder de punten gesteld onder punt Subdoel 3.

- Ook zijn er door deze intensivering meer 'verdienkansen' voor onze gemeente, denk aan het verkopen van bouwkavels die in eigendom zijn bij de gemeente.
  Ook dit is niet het geval . De bouwkavels zijn niet in eigendom van de gemeente Dantumadiel.

Gang van zaken

Op 25-01-2020 is er een brief ingediend vanuit de bewoners bij de gemeente zowel fysiek als via de mail . Deze mail en brief waren zoek geraakt bij de gemeente en zijn opnieuw ingediend. Waarvan ontvangstbevestiging is verkregen deze is hieronder ook nogmaals toegevoegd.. We vragen ons dan ook af aangezien de afgelopen jaren bij andere bouwplannen in damwald politieke en of prive belangen speelden en dit ruimschoots in de media is gekomen . Of ons vertrouwen in de gemeente niet geschaad wordt en er wel degelijk naar de bewoners geluisterd wordt ? Ik ga ervanuit dat onze bezwaren serieus genomen worden en er een juiste afweging gemaakt wordt en wij kunnen vertrouwen op onze bestuurders.

Eerdere communicatie met de gemeente en initiatiefnemers waar in het ontwerp bestemmingsplan geen rekening mee wordt gehouden.

Buurtbewoners van de Ald Mear/Camstrastrjitte/Schwartzenbergstrjitte

[redacted]

Gemeente Dantumadiel

College van B&W

Hynsteblom 4

9104 BR Damwâld

Damwâld, 25-01-2020

Onderwerp: zienswijze met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij graag onze zienswijze bekend maken tegen het initiatief om het bestemmingsplan van de groenvoorziening te wijzigen naar woonbestemming. Middels de post zijn wij op de hoogte gebracht door [redacted] en [redacted] over de nieuwbouwplannen op de Ald Mear en Camstrastrjitte. Daarom willen wij via deze brief laten horen dat wij tegen de plannen zijn en bezwaar gaan maken, mochten deze plannen doorgezet worden.

Als buurtbewoners staan wij negatief tegenover het initiatief. Huidig hebben we uitzicht op een groenlocatie, waar wij erg veel waarde aan hechten en waarbij nog nooit sprake is geweest van woningbouw. Wij hebben ons er dan ook over verbaasd dat wij op een koude manier middels de post op de hoogte zijn gesteld van dit initiatief. In onze ogen zullen de bouwplannen zorgen voor meer parkeerproblemen aan de Camstrastrjitte en Ald Mear, waardevermindering van aangrenzende woningen en de nodigde overlast voor de gehele wijk. Veel woningen in dit gebied gebruiken namelijk de Camstrastrjitte als aanrijroute van en naar hun woning.

Tevens blijkt dat het bovenstaande plan niet passend is binnen de woonvisie 'woningbehoefte en ontwikkelruimte Damwâld' d.d. 5 april 2018, welke in opdracht van de gemeente door bureau KAW is

uitgevoerd. Volgens dit onderzoek heeft Damwâld de komende 10 jaar behoefte tussen de 15 en maximaal 85 woningen. Gezien alle plannen en de mogelijke geschikte nieuwe en bestaande invullocaties, welke grotendeels in het bezit zijn van de gemeente, kunnen deze aantallen ruim worden gehaald. Het rapport stelt dan ook dat de ontwikkelruimte groter is dan de woningbehoefte van 50 woningen (bandbreedte 15-85). Inmiddels heeft de gemeente Dantumadiel in de raadsvergadering van 17 december 2019 de Stedenbouwkundige visie It Prikkebosk Damwâld vastgesteld. Ook hier moeten de komende jaren woningen worden ontwikkeld. Daarnaast moet de te bouwen aantallen nog passen binnen de kaders van de provincie.

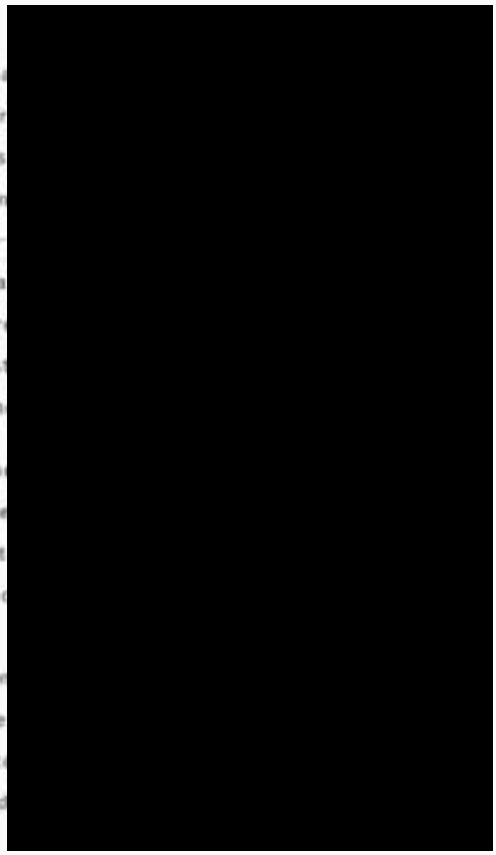
Wij verzoeken u dan ook, op grond van het bovenstaande, niet mee te werken aan de herontwikkeling.

Deze zienswijze hebben wij tevens ter kennisgeving verstrekt aan de initiatiefnemers [redacted] en [redacted].

Wij zijn benieuwd hoe u tegen deze plannen aankijkt. Wij zien uw reactie graag tegemoet. Wij gaan er tevens vanuit dat als er een aanvraag ontvangen wordt u ons op de hoogte houdt van het verdere verloop en dat wij de mogelijkheden krijgen om de zienswijze aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Buurtbewoners van de Ald Mear/Camstrastrjitte/Schwartzenbergstrjitte



Naam:

Adres:

Postcode:

Handtekening:

Naam:

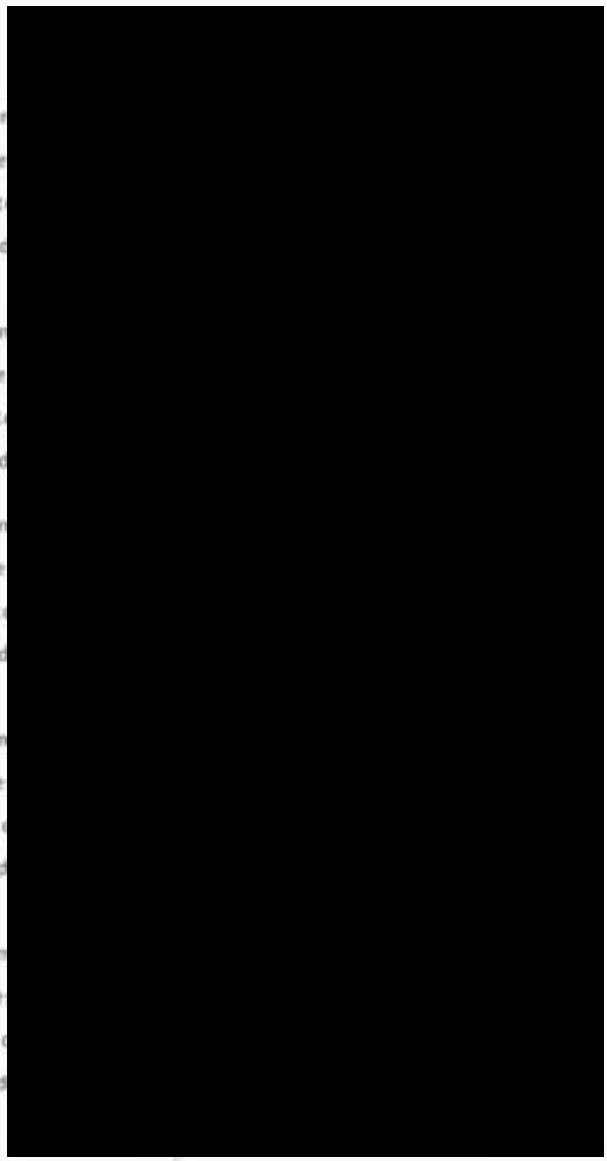
Adres:

Postcode:

Handtekening:

Bijlage:

- Kopie van aangetekende brief en ontwerp nul-op-de-meter woningen



Naam:

Adres:

Postcode:

Handtekening:

Van: [redacted]@knid.nl>

Onderwerp: mening m.b.t. nieuwbouwplannen Ald Maer en Camstrastrjitte Damwald

Datum: 25 januari 2020 om 12:26:57 CET

Aan: info@dantumadiel.frl

Geachte burgemeester en wethouders,

Bijgevoegd is een brief met bijlages van buurtbewoners Ald Maer, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte te Damwald aangaande een brief van Makelaar Bert Adema en bouwgroep Hekstra inzake nieuwbouwplannen.

Wij zijn benieuwd naar de mening van de gemeente inzake deze plannen. Graag zien wij uw reactie tegemoet.

De brief met bijlagen zijn ook middels postbus verzonden.

Met vriendelijke groet namens diverse bewoners,

[redacted]

[redacted]@knid.nl

0511-[redacted]

Van: [redacted]@knid.nl>

Onderwerp: Doorst: mening m.b.t. nieuwbouwplannen Ald Maer en Camstrastrjitte Damwald

Datum: 20 februari 2020 om 14:19:57 CET

Aan: bestuurssecretariaat@dantumadiel.frl

Dag [redacted],

N.a.v. uw mail hierbij de eerder verzonden mail met bijlagen. Tevens is op die dag de bijlagen in hard copy in de brievenbus van de gemeente Dantumdiel aangeboden.

Tevens hebben wij een mail ontvangen dat de mail in goede orde is ontvangen.

Opmerkelijk is om te constateren dat het op twee manieren kennelijk ergens misgaat. Graag zouden wij zo spoedig mogelijk een reactie op de brief ontvangen mede gelet op de tijd die is verstreken.

Ook zouden wij graag een reactie willen waar het in het proces kennelijk mis is gegaan. Naast een schriftelijke reactie mag de wethouder Gerben Wiersma mij ook telefonisch benaderen.

Met vriendelijke groet namens diverse buurtbewoners,

[redacted]

0511-[redacted]

06-[redacted]

Buurtbewoners van de Ald Mear, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte.

Gemeente Dantumadiel
College van B&W
Hynsteblomi 4
9104 BR Damwâld

Damwâld, 16-02-2021

Onderwerp: begeleidende brief handtekeningactie met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte te Damwâld.

Geachte heer, mevrouw,

Refererend aan de ontvangen 'informerende' brief (j.l. 4 februari), met betrekking tot de nieuwbouwplannen, van [redacted] willen wij onze verbazing uiten. De ontvangen brief is zodanig opgesteld dat het eenieder doet vermoeden dat de plannen al definitief zijn. We merken hierdoor in de anders zo gezellige, ontspannen buurt, erg veel onrust. Via deze weg willen wij daarom opnieuw kenbaar maken dat wij tegen de plannen zijn en daarom bezwaar maken, mochten deze plannen doorgezet worden.

Wat opvalt is dat er een groot gebied is aangeschreven, waarvan een deel niet direct belanghebbend zijn. Er is géén sprake van een objectief onderzoek c.q. enquête aangezien dit onderzoek door [redacted] wordt uitgevoerd. Mede doordat er meerdere onderlinge belangen spelen, wekt de enquête geen goede indruk. We zijn erg verbaasd over deze actie en dat de consequentie van het niet retourneren een positieve stem vóór het plan bedraagt.

Onder verwijzing naar onze vroegere correspondentie [***25-01-20; zienswijze met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte***] willen wij niet in herhaling vallen. Graag vullen wij aan dat er volgens de herziende woonvisie, woonvisie *2020-2025*, de focus van het woonbeleid zich moet richten op de kwaliteit van bestaand dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad. Ook komt er duidelijk in de visie naar voren dat het belangrijk is om een goede omgevingskwaliteit en welstand te verkrijgen in de wijk. Dit zal niet gewaarborgd zijn als de nieuwbouwplannen doorgaan.

Als de voorgestelde bouwplannen doorgaan zal de flora en fauna verdwijnen en de nodig hinder en overlast in de wijk ontstaan.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, niet mee te werken aan de herontwikkeling. Mocht dit wel geval zijn dan zullen we genoodzaakt zijn om verdere bezwaren te maken. Wij hopen dat het zover niet hoeft te komen.

Wij gaan ervan uit dat als er meer ontwikkelingen zijn, u ons van het verdere verloop op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Buurtbewoners Ald Mear, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte

Bijlage 1: Tegen nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte, handtekeningen buurt.
Bijlage 2: Brief [redacted] nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte.

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode	
Woonplaat	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaat	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaa	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaa	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Is belangstellende
Is geen belangstellende

Van: Info Dantumadiel <info@dantumadiel.frl>

Onderwerp: Uw bericht aan info@dantumadiel.frl

Datum: 17 februari 2021 om 19:15:20 CET

Aan: [redacted]@knid.nl>

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben uw e-mail in goede orde ontvangen.

Voor verdere vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Ofdieling Publykssaken

Team Klantenkontaktsintrum

Postbus 13, 9290 AA Kollum

T: (0519) 29 88 88

E: info@dantumadiel.frl

W: www.dantumadiel.frl

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan en tegen het plan van het bouwen op deze locatie is

Vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN
24 MEI 2023

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Leeuwarden, 17 mei 2023
Verzonden, 22 MEI 2023

Ons kenmerk	:	02113742
Afd./Opgave	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	
Onderwerp	:	zienswijze ontwerpbestemmingsplan Damwald, woningen Camstrastrjitte

Geacht college,

Op 20 april 2022 hebben wij een melding via Plannenbank.nl gekregen dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg
Op 30 november 2022 hebben wij geadviseerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Wij constateren naar aanleiding van de stukken die ter inzage liggen dat in het ontwerpbestemmingsplan geen melding wordt gedaan van ons advies in het kader van inspraak en dat er geen reactienota als bijlage bij de stukken is gevoegd.

Zienswijze
Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende belangen en betreft tevens deels een herhaling van ons vooroverlegadvies.

Ecologie
De resultaten van de quickscan van bureau Faunax zijn ten dele verwerkt in de toelichting. Wij merken op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Wij verzoeken u dit in de toelichting op te nemen en de uitvoerbaarheid op dit onderdeel te onderbouwen.

Ontgrondingen
Ten behoeve van de watercompensatie wordt een nieuwe waterpartij gegraven. Dit is een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Wij merken op dat dit niet is vermeld in de toelichting en dat onduidelijk is of het of het gaat om een ontgronding die binnen de vrijstelling van de Ontgrondingenverordening valt.

Wij adviseren u om in de toelichting duidelijk te maken hoeveel grondverzet (m^3) en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij en in overleg met de Fumo te bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding. De conclusie kunt u verwerken in de plantoelichting.

Natuurinclusief bouwen
In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecoloog kan u hierover ook adviseren. Wij vragen u om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Wij verzoeken u om ons na de vaststelling van het plan door de raad ons hiervan onverwijld in kennis te stellen. U ontvangt dan zo spoedig mogelijk bericht of kan worden ingestemd met uw reactie op de zienswijze. Uiteraard kunt u ook voor de vaststelling een en ander al met ons afstemmen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by [redacted]
on 17-05-2023

[redacted]
afdelingshoofd Omgevingszaken

INGEKOMEN
23 MEI 2023

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104ZG Damwâld

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" te Damwâld NL.IMRO. 1891.BpDwCamstrastrj-ON01. Ik heb grote bezwaren tegen dit ontwerpbestemmingsplan. In eerste instantie wil ik u volledig infomeren over de bijzondere wijze tot de totstandkoming van dit plan en de rol van B&W. Tevens is het plan voorbarig en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Op 3 januari 2020 ontving ik een brief van makelaardij [redacted] en aannemer [redacted] met informatie over mogelijke nieuwbouwplannen op de percelen op de hoek van de Ald Mear en de Camstrastrjitte te Damwâld. In een bijlage zat een impressie van het plan en een advertentie die door de ondernemers in de lokale kranten en facebook zou worden geplaatst wat inderdaad geschiede op 15 januari 2020.

Een door mij en buurtbewoners opgestelde brief is op 25 januari 2020 middels mail en in de daarvoor bestemde brievenbus verzonden naar het college van B&W. In 1e instantie ontvingen wij geen respons omdat brief en mail kennelijk "zoekgeraakt" waren bij de gemeente. Na een respons onze zijde is de bedoelde brief opnieuw verzonden. Als antwoord op de brief ontvingen wij van de verantwoordelijk wethouder de volgende reactie:

Geachte ondertekenaars van de brief van 25 februari 2020 p/a [redacted]

Naar aanleiding van uw brief kan ik u meedelen dat er bij de gemeente nog geen officiële aanvraag is gedaan voor het plan waar u aan refereert. Er is daarom op dit moment dan ook geen mogelijkheid om officieel bezwaar te maken. Wij zullen uw bezwaren zoals in uw brief verwoord daarom noteren en zodra er verdere ontwikkelingen zijn dit meenemen in onze overwegingen.

De initiatiefnemers hebben op eigen risico en verantwoordelijkheid een behoeftemeting gedaan zonder overeenstemming met de gemeente.

Mocht er aanleiding zijn om verdere ontwikkeling te onderzoeken op deze locatie dan zullen wij, zoals wij dat bij alle bouwinitiatieven doen, zorgen dat de buurt tijdig betrokken wordt zodat u voldoende gelegenheid krijgt om op de plannen te reageren.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Op 4 februari 2021 ontving ik wederom een informatiebrief van makelaardij [redacted] en aannemer [redacted] mede o.a. de informatie dat er wijzigingen waren gemaakt in het plan n.a.v. opmerkingen van omwonenden en belangstellenden. Op te merken valt dat er geen contact is geweest tussen buurt en ondernemers. Het bestaande plan van een achttal

woningen werd gewijzigd in een plan van zes woningen bestaande uit vier twee onder een kap woningen en twee vrijstaande woningen. In de bijlage was een impressie toegevoegd en een enquêteformulier. De uitkomst van de enquête werd gedeeld met de gemeente Dantumadiel. Indien geen retour van de enquête zou dit worden gezien dat men neutraal/positief tegenover de plannen staat. De door de wethouder gedane toezegging dat de buurt tijdig betrokken wordt is voor meerdere uitleg vatbaar maar vast staat dat de gemeente de buurtbewoners niet in kennis heeft gesteld en zo bleek later de ondernemers de opdracht te hebben gegeven tot een onderzoek naar draagvlak (de zgn. enquête).

Als reactie hierop is door mij en buurtbewoners een tweede brief opgesteld met als bijlage de resultaten van een enquête gehouden door buurtbewoners. De uitkomst hiervan liet zien dat er in het later door de gemeente bedoelde zoekgebied weinig draagvlak was.

In een via MS Teams onderhoud met de wethouder Wiersma en de ambtenaren [redacted] bleek het volgende; in 1e instantie was de gemeente niet meewerkend maar na diverse ontmoetingen tussen wethouder en ondernemers was de gemeente in principe bereid om medewerking te verlenen en heeft de gemeente in de persoon van de wethouder de ondernemers de opdracht gegeven tot een onderzoek naar draagvlak. Een opmerkelijke actie aangezien de beide ondernemers betrokken partijen zijn en de uitkomst van dit niet representatief en objectief is. Bij navraag bleek dat [redacted] een onderzoeksgebied had vastgesteld. Dit onderzoeksgebied was overeenkomstig als de door buurtbewoners gehouden enquête. [redacted] vertelde tijdens dit onderhoud dat de gemeente met de bedoelde ondernemers door de gekozen werkwijze veel onrust veroorzaakte in de directe omgeving van het ontwerpbestemmingsplan. [redacted] vertelde op welke wijze gemeente zou moeten handelen. Wel werd duidelijk dat er diverse gesprekken waren geweest tussen de verantwoordelijke wethouder en aannemer Hekstra en dat de gemeente bereid was tot medewerking.

Hierna werd ik benaderd door [redacted] met het verzoek mij als vertegenwoordiger van de buurt aan te merken. Het college van B&W had [redacted] als mediator de opdracht gegeven om als neutrale partij in gesprek te gaan met de drie betrokken partijen, te weten de gemeente, aannemer [redacted] en omwonenden om vervolgens te bemiddelen. Een opmerkelijke opdracht van het college aangezien er nog geen officiële aanvraag was ingediend.

Op of omstreeks 27 januari 2022 ontving ik een brief waarin stond vermeld dat het college in principe medewerking verleent aan de woningbouw aan de Camstrastrjitte en Ald Mear waarin een aantal voorwaarden waren opgenomen. Een van de voorwaarden is om wateroverlast te voorkomen. Hierop reageer ik in de alinea waterwet/watertoets. Een andere voorwaarde is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is over het realiseren van parkeergelegenheid niets terug te vinden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt opgemerkt dat er op de oprit voldoende ruimte is van een a twee voertuigen en dat er voldoende parkeerruimte op straat overblijft. Volgens gegevens van het CBS behoort de gemeente Dantumadiel bij de gemeenten waar huishoudens gemiddeld 1,3 voertuigen hebben. In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf maar de ervaring leert dat er meerdere redenen zijn dat

dit niet wordt gedaan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de gestelde voorwaarden zoals door het college is besloten.
Op te merken valt dat het onduidelijk is dat het door de gemeente opgedragen onderzoek naar draagvlak en de door de buurtbewoners gehouden onderzoek in de besluitvorming van B&W meegewogen is.
Gelet op de gesprekken tussen gemeente, in de persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkelijke opdrachten van B&W is het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces waarbij mijns inziens sprake is van onbehoorlijk bestuur en niet overeenkomstig met de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang de onnodige onrust ontstaan bij mij en omwonenden. Gelet op het gehele proces kan ik niet aan mijn indruk ontkomen dat gekozen wordt voor de belangen van de ondernemers en minder voor de inwoners/omwonenden. Het lijkt dat er vooral reactief wordt gehandeld bij het ontbreken aan voldoende projecten onder regie van de gemeente.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

Het bedoelde gebied bestaat sinds 1978 al met bestemming groen. In de inleiding van de toelichting (paragraaf 1.1. Aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid. Een terecht standpunt.
Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 met bestemming groen. Ook in de conceptvisie 2022 staat het bedoelde gebied nog met bestemming groen.
Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2 stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)
Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.
Gelet op bovenstaande is er dus sprake van een behoorlijke vermindering van groen zodat er alss "oase" maar 4150 m2 overblijft. De ontstane verstedelijking leidt tot een aanzienlijke achteruitgang van natuurwaarde van dit gebied. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Aan de zuidzijde van het plan verdwijnt de groene heg waardoor ons uitzicht op groen en de daarbij behorend fauna verdwijnt. Het in het beplantingsplan opgenomen veldeskroon is niet direct een uitgangspunt en het is zeer twijfelachtig of dit gerealiseerd zal worden door aannemer [redacted] en/of bewoners. Hiermee verliezen wij direct contact met natuur, de flora en de fauna, welke van invloed zijn op welzijn.

Ecologie
In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).
Ik merk op dat in maart 2022 met behulp van zwaar materiaal op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 4n 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden die de habitat van flora en fauna aanzienlijk hebben verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van de verstoring is geen melding opgemaakt.
Een quick scan heeft gelet op de aard een beperkte waarde. Dit wordt mede duidelijk gemaakt dat de verstoring in het gebied niet is vermeld.
In de rapportage staat vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Hieruit blijkt de onvolledigheid en onzorgvuldigheid van het onderzoek. In het "plangebied" wemelt het van rondvliegende vleermuizen, Het plangebied is onderdeel van de vliegroute en foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (de groene en bonte specht) vliegen rond en bewerken bomen met hun snavels. Ook bosuilen zijn bezoekers van het plangebied. Op basis van de summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan in niet in strijd is met wet- en regelgeving.

Niet onderzocht is welke invloed de rooiwerkzaamheden hebben gehad op de flora en fauna.

Verder merk ik op dat bij de realisatie van de zes woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. De aansluiting op het rioolstelsel en de inzet van zwaar materiaal, vermoedelijk gepaard gaande met CO_2 uitstoot, heeft een directie invloed op de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro-organismen e.d.) of met andere woorden vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van het huidige groen.

Tijdens het gehele bouwproces ontstaat een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover wordt niets vermeld in de rapportage en verdient extra onderzoek. In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven, Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van het groen dat plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen groenstrook.

Archeologisch onderzoek
Op te merken valt dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. In de rapportage lees ik dat met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd het onderzoek "momenteel nog gaande is". Dit plan is voorbarig. Belanghebbende krijgen op deze wijze niet de mogelijkheid om alle relevante informatie tot zich te nemen en hierop te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De werkwijze is dan ook onzorgvuldig en het plan onvolledig. Het feit dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd

terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken niet zijn afgerond roept vragen op. Eerder schreef ik al dat ik op 3 januari 2020 een brief ontving van makelaardij [redacted] en aannemer [redacted] dat er geadverteerd zou worden in het huis-aan-huisblad. Toen was er sprake van een voor een achttal woningen. Drieënhalf jaar later kan er kennelijk niet op de uitkomst van een onderzoek gewacht worden. Vanwaar nu de haast?

Economische uitvoerbaarheid.
In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbende. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventueel faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de te verwachten vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij of er wel behoefte is aan deze woningen. Voldoen deze woningen aan de huidige ontwikkelingen waar behoefte is aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen)? Ik verwijs in deze ook naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen langere tijd te koop en tot nu toe (zo heb ik begrepen) zijn de verkochte woningen verkocht aan mensen uit het westen van het land. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.

Toetsing Waterwet/watertoets
In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie.
Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Mijns inziens is onvoldoende onderbouwd dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals hierboven is toegelicht.

[redacted]



Gemeenteraad Dantumadiel

Postbus 22

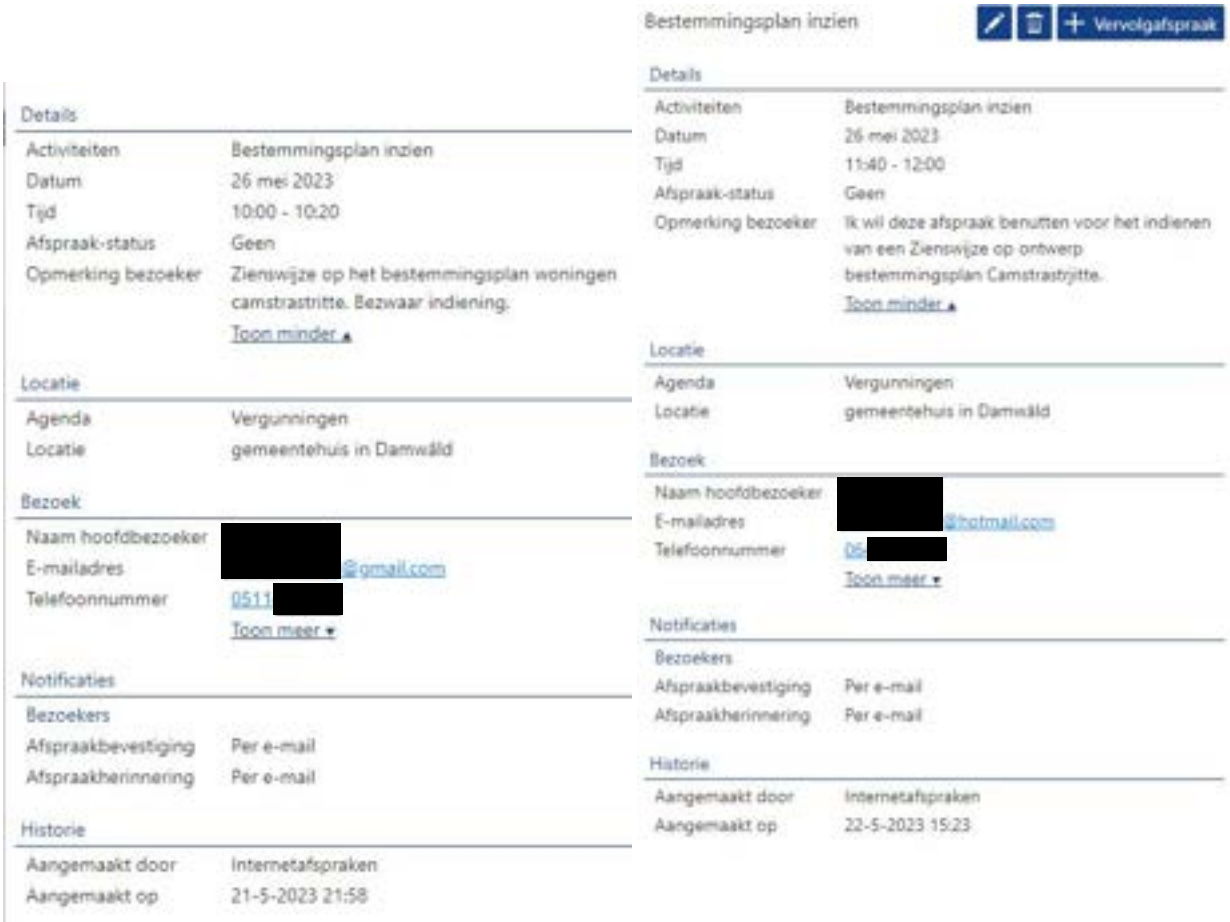
9104 ZG Damwâld



Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:25:57
Van: [redacted]
E-mailbericht ontvangen om: Wed, 24 May 2023 15:03:06
Verzonden: Wed, 24 May 2023 15:03:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: mondelinge zienswijzen indienen bestemmingsplan Camstratrjitte
Urgentie: Normal
Precisie: None

Hoi [redacted] en [redacted],

Voor komende vrijdag zijn er 2 afspraken ingepland over het bestemmingsplan Camstratrjitte te Damwâld. De bezoekers willen graag een mondelinge zienswijze indienen. In de publicatie is die mogelijkheid geboden. Kunnen jullie deze afspraak oppakken of contact opnemen met de bezoekers om een geschikt moment te vinden om een afspraak te maken? het gaat om de volgende afspraken.



Details

Activiteiten	Bestemmingsplan inzien
Datum	26 mei 2023
Tijd	10:00 - 10:20
Afspraak-status	Geen
Opmerking bezoeker	Zienswijze op het bestemmingsplan woningen camstrastritte. Bezwaar indiening.

Toon minder ▲

Locatie

Agenda	Vergunningen
Locatie	gemeentehuis in Damwâld

Bezoek

Naam hoofdbezoeker	[redacted]
E-mailadres	[redacted]@gmail.com
Telefoonnummer	0511[redacted]

Toon meer ▾

Notificaties

Bezoekers	
Afspraakbevestiging	Per e-mail
Afspraakherinnering	Per e-mail

Historie

Aangemaakt door	Internetafspraken
Aangemaakt op	21-5-2023 21:58

Bestemmingsplan inzien + Vervolgafspraak

Details

Activiteiten	Bestemmingsplan inzien
Datum	26 mei 2023
Tijd	11:40 - 12:00
Afspraak-status	Geen
Opmerking bezoeker	Ik wil deze afspraak benutten voor het indienen van een Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Camstrastrjitte.

Toon minder ▲

Locatie

Agenda	Vergunningen
Locatie	gemeentehuis in Damwâld

Bezoek

Naam hoofdbezoeker	[redacted]
E-mailadres	[redacted]@hotmail.com
Telefoonnummer	06[redacted]

Toon meer ▾

Notificaties

Bezoekers	
Afspraakbevestiging	Per e-mail
Afspraakherinnering	Per e-mail

Historie

Aangemaakt door	Internetafspraken
Aangemaakt op	22-5-2023 15:23

Alvast bedankt!

Groeten [redacted]

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".



Damwâld, 24 mei 2023.

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte". Ik heb grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere prematuur en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen waarvan onder meer een perceel dat mijn eigendom is. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk. Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Dit standpunt is volkomen terecht.

Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2. stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan).

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen

Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan. In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Ondergetekende heeft destijds tevergeefs geprobeerd deze werkzaamheden stop te zetten. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is uitgevoerd. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Dan kunt u dit zelf constateren. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn, wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (groene en bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig overstekken van woningen in de Schwartzenbergstraat bewerken met hun snavels. Ook maakt een bosuil gebruik van het gebied. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd met wet- en regelgeving.

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) kort gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen.

Archeologisch onderzoek

Bijzonder is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd is het onderzoek "momenteel nog gaande". *Dit plan is prematuur. Op deze manier krijgen belanghebbenden niet de mogelijkheid om van alle relevante informatie kennis te nemen en daarop te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.* Deze werkwijze is onzorgvuldig en illustreert dat het plan onvolledig is.

Ik vraag me in gemoede af waarom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet allemaal zijn afgerond. Welk belangen zijn hier in het spel?

In dit verband wil ik niet onbenoemd laten dat al op woensdag 15 januari 2020 (3,5 jaar geleden) voor deze woningen geadverteerd werd in het huis-aan-huis blad. Toen werd er nog gesproken van 8 half vrijstaande woningen. Nogmaals: Waarom dan nu zo'n haast en niet wachten tot de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond?

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbenden. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventuele faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij of er wel behoefte is aan deze woningen. Ik verwijs in deze naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen al langere tijd te koop, maar tot nu toe (heb ik begrepen) zijn er nog maar enkele woningen verkocht. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee.

In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie.

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen in het kader van de erfdienstbaarheid niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN
26 MEI 2023

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

22-05-2023

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte.". Ik heb grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere prematuur en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk .

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Dit standpunt is volkomen terecht. Ook vertegenwoordigd de groenscheiding een historische waarde de grens van voormalig Murmerwoude en Dantumawoude.

Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstrook (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2 stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen

Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Voor het dorp Damwald is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In het ontwerp bestemmingsplan Damwald (16 juli 2020) heeft het plangebied ook een groenbestemming en is het realiseren van woningen niet toegestaan. In de Jaren negentig is door de eigenaren van deze stukken grond ook geprobeerd om van de groen bestemming de bestemming wonen te maken. De gemeente heeft hier niet mee ingestemd om het groene karakter in de wijk te borgen. Waarom dan nu wel medewerking verlenen welk belang heeft de gemeente hier ? Ook hebben wij destijds onze woning gekocht met het feit dat deze locatie uitzicht heeft op percelen welke een groen bestemming hebben en waarop niet gebouwd mag worden. Ook met de informatie dat dit in het verleden ook afgewezen is door de gemeente. Voor de leefbaarheid in de wijk is het belangrijk dat de groene oase gehandhaafd blijft. Dit groene hart in de wijk tussen de Hoofdweg en de Doniaweg is zeer belangrijk voor de bewoners. Ook geeft de Woonvisie 2020-2025 opgesteld door de Gemeente Dantumadiel voldoende alternatieven om elders te bouwen.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Buurtbewoners hebben destijds tevergeefs geprobeerd deze werkzaamheden stop te zetten. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (groene en bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig oversteken van woningen in de Schwartzenbergstraat ,Ald mear en Camstrastrjitte en diverse houtsoorten bewerken met hun snavels. Ook heeft er enige tijd een bosuil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd is met wet- en regelgeving.





Foto 1 en 2 groene specht Ald mear bij te bebouwen locatie

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen.

Archeologisch onderzoek

Bijzonder is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd is het onderzoek "momenteel nog gaande". *Dit plan is prematuur. Op deze manier krijgen belanghebbenden niet de mogelijkheid om van alle relevante informatie kennis te nemen en te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.* Deze werkwijze is onzorgvuldig en het plan is onvolledig.

Ik vraag me in gemoede af waarom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet allemaal zijn afgerond. Welk belang is hier in het spel?

In dit verband wil ik niet onbenoemd laten dat al op woensdag 15 januari 2020 (3,5 jaar geleden) voor deze woningen geadverteerd werd in het huis-aan-huis blad. Toen werd er nog gesproken van 8 half vrijstaande woningen. Nogmaals: Waarom dan nu zo'n haast en niet wachten dat de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond?

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbende. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventuele faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij of er wel behoefte is aan deze woningen. Ik verwijs in deze naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen al langere tijd te koop, maar tot nu toe zijn er nog maar drie woningen onder optie en dus geen enkele definitief verkocht. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.



Huidige status verkoop woningen plan de Bron 22-5-2023

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag bovenvermelde (zie voormelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Stedenbouwkundig uitgangspunten

Onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 m1 . Op het gedeelte Ald Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7m1 is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7m1 moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Ald Mear / Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied . Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9m1 maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom. In het plan wordt ook verwezen naar de structuurvisie buitengebied Dantumadiel terwijl dit plan niet van toepassing is op deze locatie en specifiek voor het buitengebied geldt. De woningoppervlakte, bijgebouwen oppervlakte, bouwhoogte etc worden uit dit plan overgenomen en is niet correct voor deze locatie.

Ook zal eventuele bouw van woningen ervoor zorgen dat er in de Camstrastrjitte en Ald Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp (Ald Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de

gemeente . De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte – nieuwe gedeelte Ald Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Ald Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Ald Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past. Ook wordt er niet ingegaan op eventueel heiwerk bij de bouw aangezien dit de flora en fauna aantast en een risico is voor de bestaande woningen in de wijk welke niet onderheid zijn tijdens de bouw . Deze risico's worden niet genoemd. Ook wordt er niet omschreven of er zonnepanelen zullen worden aangebracht. Op het moment is de aanwezige stroomvoorziening in de wijk op zijn max . Bewoners met zonnepanelen ervaren op de zonnige dagen dat hun Zonnepanelen niet de volledige opbrengst hebben omdat het stroomnet het niet aankan. Vraag is dan ook of er rekening gehouden is met een netverzwaring voor de wijk zodat de gesteldheid van de stroomvoorziening er niet verder op achteruit gaat. In de onderzoeken is hier niets van terug te vinden. Ik neem aan dat de kosten welke gemoeid zijn met een eventuele net verzwaring ten laste komen van de gemeente en deze doorberekend worden naar de initiatief nemers van de plannen waardoor deze netverzwaring nodig is.

Woonvisie 2020-2025 Gemeente Dantumadiel

In het ontwerp bestemmingsplan worden alleen de eventuele zaken welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 toegelicht en worden overige belangrijke zaken weg gelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten dit is alles behalve transparant en welke bedoeling heeft de gemeente hiermee ? Ook spreekt de woonvisie over de plannen Prikkenbos, Munetille, De Bron en ijsbaan, De Fontein , Botkeskoalle, Noordoost , Thiedemapark en gebied te noorden van winkelcentrum welke ruimschoots voldoen aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is . Volgens indeling ontwikkelzones zijn de gronden welke al in het bezit zijn van de gemeente het meest geschikt voor nieuwbouw en wordt hier niet gesproken over locatie Ald mear/ Camstrastjitte. Waarom dan ontwikkelaars stimuleren te bouwen op grond welke niet in bezit van de gemeente is en volgens het bestemmingsplan geen bouwgrond is ?
Volgens mij komt dit niet ten goede van de gemeenschap van Dantumadiel .

En worden deze plannen alleen ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaars en worden bewoners niet gehoord ? . Er is een handtekening actie geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft . Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Welke belangen behartigd de gemeente hier die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden ?

- Plannen nieuwbouw Ald mear / Camstrastrjitte sluit niet aan op Woonvisie waarom worden plannen dan niet gestopt en toch doorgezet terwijl de gemeente hier geen enkel belang heeft ?
- Bestaande plannen zijn helder en voorzien in woningbehoefte en grond is hier al eigendom van gemeente.
- Bij nieuwbouw plannen Ald mear / Camstrastrjitte gaat dit ten koste van de woonkwaliteit in dit gebied.
  Terwijl er in Damwald voldoende alternatieven zijn volgens de woonvisie
- Plannen nieuwbouw Ald mear/Camstrastjitte voldoen niet aan de balans in nieuwbouw en is niet toekomst bestendig zoals in 2.1.2 verwoord. Om doorstroming te realiseren zullen er volgens de plannen seniorenappartementen moeten worden gebouwd. En om aan de woningbehoefte te voldoen zal er moeten worden gebouwd voor starters en lagere inkomens met een maximaal verkoopwaarde van 250.000 euro. Het plan voor bouwen aan de Camstrastjitte en Ald Mear voorziet niet in deze behoefte. Dus er is geen enkel belang voor de Gemeente om dit plan te steunen.

Planschade overeenkomst

Grondexploitatie
Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van zes woningen en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld in via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.
Waarom heeft de gemeente afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten ? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners ?

Ontwerp bestemmingsplan

Ik heb het ontwerp bestemmingsplan na de publicatie in het regionaal dagblad ontvangen van de gemeente Dantumadiel op 03-05-2023 nadat ik hierom telefonisch heb gevraagd. Wat mij opvalt is dat het plan niet definitief is maar concept en dateert van 23-09-2022 . Heeft de gemeente dit zo lang al in bezit ? Heeft de gemeente de juiste versie verstrekt ? Het plan wat uitgewerkt is door RHO adviseurs is in opdracht van de iniatiefnemer bouwbedrijf Hekstra uitgevoerd en niet in opdracht van de gemeente het ontwerp is dus ook uit het belang van bouwbedrijf Hekstra geschreven en relevante informatie welke de plannen niet positief steunden zijn weg gelaten uit het rapport en niet nader toegelicht. Heeft de gemeente dit plan verder goed getoetst aangezien er nogal wat vragen en opmerkingen in mijn zienswijze naar boven komen ? De bewoners hebben van bouwbedrijf Hekstra een brief in de bus gehad dat de gemeente akkoord was met het ontwerp bestemmingsplan en deze binnenkort gepubliceerd werd. Klopt dit is de gemeente akkoord ?

Initiatiefvoorstel Bouwe Blinder

- Coalitieakkoord 'Sosjaal en tichtby. Regie en initiatiefrol van de gemeente in het aanbieden van sociale huur- en sociale koopwoningen (zonder winstoogmerk). In geval van plan Camstrastjitte is winstoogmerk wel het geval. Winstoogmerk : Projectontwikkelaar verdiend hier geld en de gemeente niets. Grond is ook niet van de gemeente. Dus gemeente heeft hier geen belang.
- In de komende vier jaar binnen de gemeente worden er 200 extra wooneenheden gerealiseerd vanuit sociaal oogpunt naast de bestaande productie, waarbij de gemeente een regierol behoudt. Vervolgens laat dit doel zich in drie subdoelen specificeren, namelijk:
  1. 100 woningen realiseren voor starters en lagere inkomens (onder de 250.000 euro);
  2. 75 woningen realiseren voor seniorenappartementen of woonhofjes;
  3. Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, kangoeroewoningen, flexibel wonen en tiny houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.

  1. Plan Camstrastjitte voorziet niet in woningen starters vergelijkbare 2 onder 1 kapwoningen de bron staat al meer dan een jaar te koop welke door de zelfde project ontwikkelaar worden aangeboden vanaf €389.500,- euro tot €424.500 . Waarvan nog geen 40% onder optie of verkocht is . Dus blijkt uit de markt dat er geen voldoende vraag is naar deze woningen en de prijzen te hoog liggen voor de woningzoekenden. Door deze tegenvallende verkopen wordt de woningen zelfs in het midden van het land te koop aangeboden. Dit plan voldoet dan ook niet onder punt 1 genoemd subdoel.
  2. Woningen uit het plan voldoen niet aan seniorenappartementen of woonhofjes. Subdoel 2
  3. Voldoet ook niet onder de punten gesteld onder punt Subdoel 3.

- Ook zijn er door deze intensivering meer 'verdienkansen' voor onze gemeente, denk aan het verkopen van bouwkavels die in eigendom zijn bij de gemeente.
  Ook dit is niet het geval . De bouwkavels zijn niet in eigendom van de gemeente Dantumadiel.

Gang van zaken

Op 25-01-2020 is er een brief ingediend vanuit de bewoners bij de gemeente zowel fysiek als via de mail . Deze mail en brief waren zoek geraakt bij de gemeente en zijn opnieuw ingediend. Waarvan ontvangstbevestiging is verkregen deze is hieronder ook nogmaals toegevoegd.. We vragen ons dan ook af aangezien de afgelopen jaren bij andere bouwplannen in damwald politieke en of prive belangen speelden en dit ruimschoots in de media is gekomen . Of ons vertrouwen in de gemeente niet geschaad wordt en er wel degelijk naar de bewoners geluisterd wordt ? Ik ga ervanuit dat onze bezwaren serieus genomen worden en er een juiste afweging gemaakt wordt en wij kunnen vertrouwen op onze bestuurders.

Bijlagen:

Eerdere communicatie met de gemeente Dantumadiel 25-01-2020 / 20-2-2020 en

16-02-2021.

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan en tegen het plan van het bouwen op deze locatie is

Vriendelijke groet,

[redacted]

Eerdere communicatie met de gemeente en initiatiefnemers waar in het ontwerp bestemmingsplan geen rekening mee wordt gehouden.

Buurtbewoners van de Ald Mear/Camstrastrjitte/Schwartzenbergstrjitte

[redacted]

Gemeente Dantumadiel

College van B&W

Hynsteblom 4

9104 BR Damwâld

Damwâld, 25-01-2020

Onderwerp: zienswijze met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij graag onze zienswijze bekend maken tegen het initiatief om het bestemmingsplan van de groenvoorziening te wijzigen naar woonbestemming. Middels de post zijn wij op de hoogte gebracht door [redacted] over de nieuwbouwplannen op de Ald Mear en Camstrastrjitte. Daarom willen wij via deze brief laten horen dat wij tegen de plannen zijn en bezwaar gaan maken, mochten deze plannen doorgezet worden.

Als buurtbewoners staan wij negatief tegenover het initiatief. Huidig hebben we uitzicht op een groenlocatie, waar wij erg veel waarde aan hechten en waarbij nog nooit sprake is geweest van woningbouw. Wij hebben ons er dan ook over verbaasd dat wij op een koude manier middels de post op de hoogte zijn gesteld van dit initiatief. In onze ogen zullen de bouwplannen zorgen voor meer parkeerproblemen aan de Camstrastrjitte en Ald Mear, waardevermindering van aangrenzende woningen en de nodigde overlast voor de gehele wijk. Veel woningen in dit gebied gebruiken namelijk de Camstrastrjitte als aanrijroute van en naar hun woning.

Tevens blijkt dat het bovenstaande plan niet passend is binnen de woonvisie 'woningbehoefte en ontwikkelruimte Damwâld' d.d. 5 april 2018, welke in opdracht van de gemeente door bureau KAW is uitgevoerd. Volgens dit onderzoek heeft Damwâld de komende 10 jaar behoefte tussen de 15 en maximaal 85 woningen. Gezien alle plannen en de mogelijke geschikte nieuwe en bestaande

invullocaties, welke grotendeels in het bezit zijn van de gemeente, kunnen deze aantallen ruim worden gehaald. Het rapport stelt dan ook dat de ontwikkelruimte groter is dan de woningbehoefte van 50 woningen (bandbreedte 15-85). Inmiddels heeft de gemeente Dantumadiel in de raadsvergadering van 17 december 2019 de Stedenbouwkundige visie It Prikkebosk Damwâld vastgesteld. Ook hier moeten de komende jaren woningen worden ontwikkeld. Daarnaast moet de te bouwen aantallen nog passen binnen de kaders van de provincie.

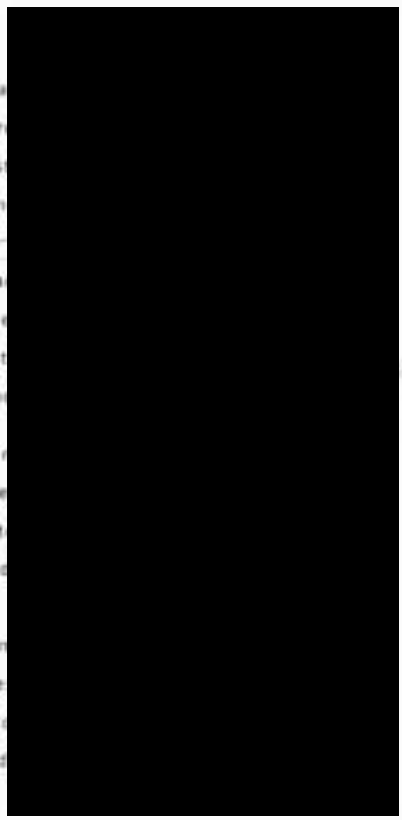
Wij verzoeken u dan ook, op grond van het bovenstaande, niet mee te werken aan de herontwikkeling.

Deze zienswijze hebben wij tevens ter kennisgeving verstrekt aan de initiatiefnemers [redacted].

Wij zijn benieuwd hoe u tegen deze plannen aankijkt. Wij zien uw reactie graag tegemoet. Wij gaan er tevens vanuit dat als er een aanvraag ontvangen wordt u ons op de hoogte houdt van het verdere verloop en dat wij de mogelijkheden krijgen om de zienswijze aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Buurtbewoners van de Ald Mear/Camstrastrjitte/Schwartzenbergstrjitte



Naam:

Adres:

Postcode:

Handtekening:

Naam:

Adres:

Postcode:

Handtekening:

Bijlage:

- Kopie van aangetekende brief en ontwerp nul-op-de-meter woningen



Naam:
Adres:
Postcode:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Postcode:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Postcode:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Postcode:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Postcode:
Handtekening:

Van: [redacted]@knid.nl>

Onderwerp: mening m.b.t. nieuwbouwplannen Ald Maer en Camstrastrjitte Damwald

Datum: 25 januari 2020 om 12:26:57 CET

Aan: info@dantumadiel.frl

Geachte burgemeester en wethouders,

Bijgevoegd is een brief met bijlages van buurtbewoners Ald Maer, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte te Damwald aangaande een brief van Makelaar [redacted] en bouwgroep [redacted] inzake nieuwbouwplannen.

Wij zijn benieuwd naar de mening van de gemeente inzake deze plannen. Graag zien wij uw reactie tegemoet.

De brief met bijlagen zijn ook middels postbus verzonden.

Met vriendelijke groet namens diverse bewoners,

[redacted]

[redacted]@knid.nl

0511-[redacted]

Van: [redacted]@knid.nl>

Onderwerp: Doorst: mening m.b.t. nieuwbouwplannen Ald Maer en Camstrastrjitte Damwald

Datum: 20 februari 2020 om 14:19:57 CET

Aan: bestuurssecretariaat@dantumadiel.frl

Dag [redacted]

N.a.v. uw mail hierbij de eerder verzonden mail met bijlagen. Tevens is op die dag de bijlagen in hard copy in de brievenbus van de gemeente Dantumdiel aangeboden.

Tevens hebben wij een mail ontvangen dat de mail in goede orde is ontvangen.

Opmerkelijk is om te constateren dat het op twee manieren kennelijk ergens misgaat. Graag zouden wij zo spoedig mogelijk een reactie op de brief ontvangen mede gelet op de tijd die is verstreken.

Ook zouden wij graag een reactie willen waar het in het proces kennelijk mis is gegaan. Naast een schriftelijke reactie mag de wethouder Gerben Wiersma mij ook telefonisch benaderen.

Met vriendelijke groet namens diverse buurtbewoners,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

0511-[redacted]

06-[redacted]

Buurtbewoners van de Ald Mear, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte.

Gemeente Dantumadiel
College van B&W
Hynsteblom 4
9104 BR Damwâld

Damwâld, 16-02-2021

Onderwerp: begeleidende brief handtekeningactie met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte te Damwâld.

Geachte heer, mevrouw,

Refererend aan de ontvangen 'informerende' brief (j.l. 4 februari), met betrekking tot de nieuwbouwplannen, van [redacted] willen wij onze verbazing uiten. De ontvangen brief is zodanig opgesteld dat het eenieder doet vermoeden dat de plannen al definitief zijn. We merken hierdoor in de anders zo gezellige, ontspannen buurt, erg veel onrust. Via deze weg willen wij daarom opnieuw kenbaar maken dat wij tegen de plannen zijn en daarom bezwaar maken, mochten deze plannen doorgezet worden.

Wat opvalt is dat er een groot gebied is aangeschreven, waarvan een deel niet direct belanghebbend zijn. Er is géén sprake van een objectief onderzoek c.q. enquête aangezien dit onderzoek door [redacted] wordt uitgevoerd. Mede doordat er meerdere onderlinge belangen spelen, wekt de enquête geen goede indruk. We zijn erg verbaasd over deze actie en dat de consequentie van het niet retourneren een positieve stem vóór het plan bedraagt.

Onder verwijzing naar onze vroegere correspondentie [***25-01-20; zienswijze met betrekking tot nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte***] willen wij niet in herhaling vallen. Graag vullen wij aan dat er volgens de herziende woonvisie, *woonvisie 2020-2025*, de focus van het woonbeleid zich moet richten op de kwaliteit van bestaand dorpsgebied en de bestaande woningvoorraad. Ook komt er duidelijk in de visie naar voren dat het belangrijk is om een goede omgevingskwaliteit en weistand te verkrijgen in de wijk. Dit zal niet gewaarborgd zijn als de nieuwbouwplannen doorgaan.

Als de voorgestelde bouwplannen doorgaan zal de flora en fauna verdwijnen en de nodig hinder en overlast in de wijk ontstaan.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, niet mee te werken aan de herontwikkeling. Mocht dit wel geval zijn dan zullen we genoodzaakt zijn om verdere bezwaren te maken. Wij hopen dat het zover niet hoeft te komen.

Wij gaan ervan uit dat als er meer ontwikkelingen zijn, u ons van het verdere verloop op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Buurtbewoners Ald Mear, Camstrastrjitte en Schwartzenbergstrjitte

Bijlage 1: Tegen nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte, handtekeningen buurt.
Bijlage 2: Brief [redacted], nieuwbouwplannen aan de Ald Mear en Camstrastrjitte.

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, welke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	[redacted]
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Tegen Nieuwbouwplannen Ald Mear en Camstrastrjitte



Ondergetekende laat via deze weg weten **TEGEN** de nieuw te realiseren bebouwing te zijn aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte en laat weten dat het niet retourneren van een formulier behorende bij een enquete verstrekt door de initiatiefnemers van dit plan op 4-2-2021 geen recht geeft om dit als een positieve stem te zien. Verder is er in geen geval te beoordelen aan wie deze enquete wel en niet verstrekt is en wat het aandeel daarvan van de direct omwonenden is, wellke de meeste overlast van deze plannen gaan ondervinden. Ook geeft het woningbouwonderzoek en locatie analyse 2018 genoeg andere mogelijkheden weer in Damwald waar nog gebouwd kan worden.

Naam	[redacted]	Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	
Naam		Naam	
Adres		Adres	
Postcode		Postcode	
Woonplaats		Woonplaats	

Is tegen bouwplannen
Is belanghebbende

Van: Info Dantumadiel <info@dantumadiel.frl>

Onderwerp: Uw bericht aan info@dantumadiel.frl

Datum: 17 februari 2021 om 19:15:20 CET

Aan: [redacted]@knid.nl>

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben uw e-mail in goede orde ontvangen.

Voor verdere vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Ofdieling Publykssaken

Team Klantenkontaktsintrum

Postbus 13, 9290 AA Kollum

T: (0519) 29 88 88

E: info@dantumadiel.frl

W: www.dantumadiel.frl

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte”.

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte.”. Ik heb grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere prematuur en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte” is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Dit standpunt is volkomen terecht.

Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2. stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte” en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als “oase” maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde.

Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Ondergetekende heeft destijds tevergeefs geprobeerd deze werkzaamheden stop te zetten. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (groene en bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig overstekken van woningen in de Schwartzenbergstraat en mijn huis, Camstrastrjitte 30, bewerken met hun snavels. Ook heeft er enige tijd een bosuil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd met wet- en regelgeving.

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen.

Archeologisch onderzoek

Bijzonder is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd is het onderzoek "momenteel nog gaande". *Dit plan is prematuur. Op deze manier krijgen belanghebbenden niet de mogelijkheid om van alle relevante informatie kennis te nemen en te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.* Deze werkwijze is onzorgvuldig en het plan is onvolledig.

Ik vraag me in gemoede af waarom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet allemaal zijn afgerond. Welk belang is hier in het spel?

In dit verband wil ik niet onbenoemd laten dat al op woensdag 15 januari 2020 (3,5 jaar geleden) voor deze woningen geadverteerd werd in het huis-aan-huis blad. Toen werd er nog

gesproken van 8 half vrijstaande woningen. Nogmaals: Waarom dan nu zo'n haast en niet wachten dat de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond?

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbende. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventuele faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij of er wel behoefte is aan deze woningen. Ik verwijs in deze naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen al langere tijd te koop, maar tot nu toe (heb ik begrepen) is er nog maar één woning verkocht. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag bovenvermelde (zie voormelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Dit ontwerpbestemmingsplan lijkt volledig naar de hand van de initiatiefnemers geschreven te zijn. Ook zijn de directe gevolgen voor de wijk niet juist weergegeven. Er wordt BEWUST op de straat geparkeerd om de veiligheid te verbeteren door de snelheid eruit te halen. Er wordt immer "geracet" in de straten. Mede, omdat Ald Mear is uitgebreid aan de "waterbuffer". U kunt terugvinden dat de buurtvereniging "de Mearcamp" reeds meerdere verzoeken heeft gedaan op snelheidsbeperkende maatregelen, zoals drempels en snelheidsmeters.

Tevens wordt het buurtonderzoek met handtekeningenactie van de omwonenden uit februari 2021, met de conclusie dat 70% van de omwonenden het niet eens is, in de wind geslagen.

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Vriendelijke groet,



Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Damwâld ,30 mei 2023

INGEKOMEN
30 MEI 2023

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Hierbij geven wij onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte.". Wij hebben grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere onvoldragen en een ernstige aantasting van de natuurwaarde van de bestaande groenstrook.. Wij zullen dit nader toelichten.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het College van B&W de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Daarnaast vormen de gronden volgens het College een belangrijke groene oase in de wijk. Deze standpunten zijn volkomen terecht.

Het ontwerpbestemmingsplan doet echter afbreuk aan deze standpunten. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan bedraagt 2000 m2. stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal minstens 4550 m2 van de oorspronkelijke groenstrook voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "groene oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus geheel in strijd met de genoemde uitgangspunten van het College ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Dit klemt des te meer omdat het College met dit plan enkel de initiatiefnemers wil faciliteren.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Deze verstoringen zouden namelijk voor een deskundige duidelijk zichtbaar moeten zijn. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes en een foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk door ons betwist. Ook dit standpunt geeft aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (waaronder de bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig overstekken van woningen in de Schwartzenbergstrjitte (waaronder nr.18) bewerken met hun snavels. Een aantal jaar geleden hebben in onze tuin spechten gebroed Ook heeft er enige tijd een uil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd is met wet- en regelgeving.

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij (paragraaf 4.3)voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen. In dit plan ontbreken garanties dat deze beplanting ook na verloop van tijd in stand blijft. In de praktijk blijkt veelvuldig dat huiseigenaren bij gebrek aan gemeentelijke regelgeving hun erf verder gaan verstenen en soms bomen lukraak kappen. Gelet hierop dienen in het plan hiervoor afdwingbare garanties op lange termijn te worden opgenomen.

Archeologisch onderzoek

Ten aanzien van de steen/bronstijd vermeldt het plan dat er onderzoek nodig is. Het archeologisch bureau geeft aan dat het onderzoek geen **sterke** aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats .Wel geldt dat als bij het graafwerk **onverhoopt** archeologische waarden worden aangetroffen/of vondsten worden gedaan dat daarvan direct melding moet worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015 artikel 5.10. Uit dit standpunt blijkt dat aanwezigheid van artefacten uit de steen/bronstijd in het plangebied kennelijk niet worden uitgesloten. We merken op dat artikel 5.10 van de Erfgoedwet met neme betrekking heeft op een archeologische toevalsvondst Dat is ons inziens in dit geval niet aan de orde. In plaats van een toereikend onderzoek uit te voeren laat het College het nu aan het toeval over. Gesteld kan worden dat in zo'n geval het archeologisch onderzoek achteraf gezien te kort is geschoten. Bij graafwerk wordt veelal met groot materieel gewerkt en ontbreekt de noodzakelijke expertise. Het op deze wijze vinden van archeologische waarden /vondsten in het plangebied is praktisch nihil.

Het verrichte archeologische onderzoek dient naar onze mening zodanig te worden aangevuld dat de aanwezigheid van archeologische waarden uit de steen/bronstijd in het plangebied zonder meer kan worden uitgesloten.

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouw- en rentemarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente ons inziens uiteindelijk moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbenden. Wij denken hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventueel faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade? .Voorts leidt dit faillissement tijdens het bouwproces tot een rotte kies in het plangebied. Een niet meer te herstellen desastreuse degradatie van de ecologie van de groenstrook heeft dan helaas al plaatsgevonden.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatregelen en mogelijkheden genoemd. Zoals de in paragraaf 4.3 vermelde waterpartij. Daarnaast onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag de (zie de hierna vermelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Verder merken we op dat bijlage 6 van de toelichting de titel "Samenvatting Watertoets " draagt.. In werkelijkheid bevat deze bijlage het door een RHO medewerker ingevuld aanvraagformulier van 22-03-2022 .Ook op deze wijze is de uitkomst van de watertoets een open vraag en naar onze mening onvoldragen.

Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder onze percelen. is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat wij ons hier niet in kunnen vinden en ons zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaven.

Duidelijk is dat ondergetekenden zich niet kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Camstrasdijkje"



Gemeenteraad Dantumdiel
Hynsteblom 4
Damwâld

af 12.

[redacted]

INGEKOMEN
30 MEI 2023

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Damwâld, 30 mei 2023

Betreft: reactie en bezwaar inzake het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij geef ik een reactie en bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan van de "Woningen Camstrastrjitte" te Damwâld.

Als eerste punt wil ik aangeven dat een substantieel deel van het groene deel van zal wegvallen, dit gaat ten koste van de groenstrook die het college als waardevol acht. Dit groene gebied is een habitat voor vele vogels (waaronder de beschermde groene specht) en andere diersoorten, zoals o.a. vleermuizen. Daarnaast hebben wij vele vogels in onze tuin, waarvan wij enorm genieten. Door deze bouwplannen verwacht ik dat aanzienlijk zal verminderen. Daarnaast zijn de pasgeboren lammetjes in het voorjaar een genot om naar te kijken. Door de bouwplannen kijken we alleen maar naar steen en schuttingen.

Aangezien er veel grondwerk zal worden verricht om de percelen bouwrijp te maken, zal dit destructief zijn voor alle flora en fauna (inclusief alle micro organismen die noodzakelijk zijn voor het biologisch goed houden voor de grond), die hier nu aanwezig is.

Daarnaast rijst bij mij de vraag hoe bereid de initiatiefnemers en de gemeente zullen zijn, om planschade te vergoeden. Door de inzet van al het zware materieel plus het grondwerk plus de overlast van werkverkeer, heb ik vraagtekens of dit ook schade gaat berokkenen aan de reeds aanwezige huizen.

Mocht het kloppen dat er nog maar één woning in het project "de Bron" is verkocht, hoe gaat het dan met dit bestemmingsplan? Het moet niet zo zijn dat alles in gang wordt gezet (bomen rooien en grondwerk), waarna het gebied braak gaat liggen omdat er weinig animo is wegens te hoge bouwkosten of dat mensen het financieel niet kunnen redden. Welke zekerheid wordt hiervoor gegeven, want het risico om tegen een braak liggend terrein aan te kijken is dan wel degelijk aanwezig.

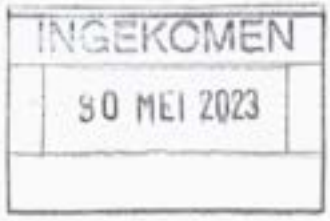
Ook is er nog discussie omtrent de erfdienstbaarheid, een recht die niet zomaar kan worden genegeerd en opgeheven.

Ik vraag me vandaag de dag ook af of we nog wel in een democratie leven. Als er 47 adressen via een petitie tegen de plannen zijn en er komen 2 initiatiefnemers met een grote zak geld, degenen met de zak geld die worden gehoord en toestemming verleend. Maar aan de 47 andere adressen wordt in die zin geen aandacht geschonken. Dus het klopt dat wie het geld heeft, de "macht" krijgt. En dat valt me dan tegen dat er geen "stem van het volk" meer is, maar meer de "stem van het geld". Uiteraard begrijp ik dat er niets van de grond komt, als elk bezwaar dat binnen komt een initiatief stop zet.

Hierdoor spreek ik me dus uit tegen het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Hoogachtend,

[redacted]



Gemeente Dantumadiel
College van B & W
Postbus 22
9104 ZG DAMWÂLD

1

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

INGEKOMEN
30 MEI 2023

Damwâld, 30 mei 2023.

Hierbij geef ik mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte.". Ik heb grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere prematuur en onvolledig. Ik zal dit nader toelichten.

Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen, waaronder ook mijn eigendom onder kadastraal nr. 2481. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hierin niet kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het college de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Dit standpunt is volkomen terecht.

Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan dit standpunt. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstrook (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan is 2000 m2. stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en

de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal in 4550 m2 van het oorspronkelijk grondgebied voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus in strijd met de genoemde uitgangspunten van het college ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Ondergetekende heeft destijds tevergeefs geprobeerd deze werkzaamheden stop te zetten. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk betwist. Ook dit geeft maar weer aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (groene en bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig overstekken van woningen in de Schwartzenbergstraat bewerken met hun snavels. Ook heeft er enige tijd een bosuil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd met wet- en regelgeving.

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen) e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van

ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen.

Archeologisch onderzoek

Bijzonder is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond. Met betrekking tot de periode steentijd-bronstijd is het onderzoek "momenteel nog gaande". *Dit plan is prematuur. Op deze manier krijgen belanghebbenden niet de mogelijkheid om van alle relevante informatie kennis te nemen en te reageren. Dit is in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.* Deze werkwijze is onzorgvuldig en het plan is onvolledig.

Ik vraag me in gemoede af waarom een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd terwijl de daarvoor noodzakelijke onderzoeken nog niet allemaal zijn afgerond. Welk belang is hier in het spel?

In dit verband wil ik niet onbenoemd laten dat al op woensdag 15 januari 2020 (3,5 jaar geleden) voor deze woningen geadverteerd werd in het huis-aan-huis blad. Toen werd er nog gesproken van 8 half vrijstaande woningen. Nogmaals: Waarom dan nu zo'n haast en niet wachten dat de noodzakelijke onderzoeken zijn afgerond?

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouwmarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente mijns inziens uiteindelijk toch moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbende. Ik denk hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventuele faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade?

Gelet op de vraagprijzen van de te bouwen woningen vraag ik mij af of er wel behoefte is aan deze woningen. Ik verwijs in deze naar de ontwikkelingen bij "de Bron". Hier staan woningen al langere tijd te koop, maar tot nu toe (heb ik begrepen) is er nog maar één woning verkocht. Ook dit plan is zeker niet zonder financieel risico en we gaan er van uit dat onze gemeente de belanghebbende buurtbewoners financieel niet in de kou laat staan ingeval van een fiasco bij de ontwikkeling van de woningen.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van de toelichting op het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de

watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatgelen en mogelijkheden genoemd. Onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag bovenvermelde (zie voormelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Opmerkingen van algemene aard.

Het is voor mij en vele omwonenden met mij zeer waardevol dat de huidige situatie blijft bestaan.

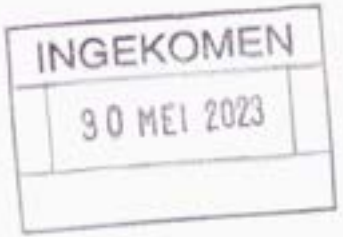
Bij de zinsnede in uw ontwerpplan *"inbreiding boven uitbreiding"* vraag ik mij in gemoede af, gezien de vele groenstroken in eigendom van de gemeente, waarom hier jarenlang, terwijl de behoefte groot en het financiële risico voor de gemeente vrijwel nihil was, niets mee gedaan is.

Tevens wil ik nog opmerken dat plan van aanpak voor dit project wezenlijk afwijkt, wat open communicatie betreft, in vergelijking tot het plan "Prikkebosk".
o.a., tot mijn verbazing, de uitbreiding van bestaande tuinen van enkele betrokken omwonenden op hunner verzoek.

Duidelijk is dat ondergetekende zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22,
9104 ZG Damwâld.



REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Woningen Camstrastrjitte te Damwâld

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte” te Damwâld van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van 6 woningen op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear te Damwâld. De beoogde woingen betreffen 4 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 10 (schriftelijke) zienswijzen ingediend:

1. De bewoner(s) van [redacted]
2. De bewoner(s) van [redacted]
3. De Provincie Fryslân te Leeuwarden;
4. De bewoner(s) van [redacted]
5. de bewoner van [redacted]
6. De bewoner(s) van [redacted]
7. De bewoner(s) van [redacted]
8. De bewoner(s) van [redacted]
9. De bewoner(s) van [redacted]

10. De bewoner(s) van [redacted]

1. Zienswijze; bewoner(s) [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1.1. Onduidelijk hoe het draagvlak is meegewogen in de besluitvorming
Indiener geeft aan dat er een onderzoek naar draagvlak heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente en dat er een onderzoek is gedaan door de buurtbewoners. Onduidelijk is echter hoe dit onderzoek is meegewogen in de besluitvorming.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door het college op 21 december 2021 onder voorwaarden principemedewerking verleend. In de principemedewerking is een brede afweging gemaakt, waarin ook het onderzoek is meegenomen. Het college heeft daarbij kennis genomen van de bezwaren en handtekeningenlijst. In de principemedewerking is afgewogen dat, ondanks weerstand uit de buurt, het beoogde woningbouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente en planologisch uitvoerbaar is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.2. Er is in het proces sprake van onbehoorlijk bestuur
Indiener geeft aan gelet op de gesprekken tussen gemeente, in persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkgelijke opdrachten van B&W, het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces is waarbij volgens de indiener sprake is van onbehoorlijk bestuur. Dit is in de ogen van de indiener niet overeenkomstig de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang onnodige onrust ontstaan bij indiender en andere onwoneneden. Gelet op het gehele proces heeft indiener de indruk dat wordt gekozen voor de belangen van de ondernemer en niet voor de bealngen van de inwoner/omwonende.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Het college heeft in het kader van deze planontwikkeling een afweging gemaakt waarbij ondermeer het belang van het toevoegen van woningen en de aanwezigheid van groen in een woonwijk zijn meegewogen. In dit geval schat het college het belang van nieuwe woningen dusdanig zwaar in, dat dit belang in dit geval prevaleert boven de aanwezigheid van het groene perceel op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.3. Er is sprake van vooral reactief handelen van het college
Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat, bij het ontbreken van voldoende projecten onder regie van de gemeente zelf, bij deze ontwikkeling vooral reactief wordt gehandeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college merkt op dat zij in de ruimtelijke ordening zowel proactief als reactief te werk gaat. Het college is enerzijds aan de slag met ‘eigen’ gemeentelijke woningbouwprojecten in meerdere kernen

in de gemeente. Daarnaast handelt het college ook reactief ten aanzien van projecten vanuit de markt. Ook dergelijk lokale projecten zijn nodig/noodzakelijk om de gemeentelijk woningbouwopgave in te vullen. Als dergelijk ontwikkelingen in lijn zijn met een ‘goede ruimtelijke ordening’ kan de gemeente overwegen planologische medewerking verlenen. Het nu voorliggend plan voor 6 woningen aan de Camstrastrjitte is een dergelijk project vanuit de markt, waaraan medewerking kon worden verleend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.4. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.5. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.6. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De rooiwerkzaamheden waar de inspreker naar verwijst konden vergunningsvrij worden uitgevoerd. De betreffende quickscan flora en fauna betreft een momentopname van de natuurwaarden in het plangebied. In de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat tijdens het veldbezoek geen natuurwaarden zijn aangetroffen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.7. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten

Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.8. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee

Indiener geeft aan dat het plan CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

1.9. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging

Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.10. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid

Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.

Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen (Zoals ‘De Bron’) minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.11. Watertoets/ waterhuishouding

Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoners [redacted]

2.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk. Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocatie al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen

Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee

Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

2.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders
In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Zienswijze provincie Fryslân

3.1. Ecologie
De provincie merkt op dat de resultaten van de quickscan van bureau Faunax zijn ten dele verwerkt in de toelichting. Wij merken op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Wij verzoeken u dit in de toelichting op te nemen en de uitvoerbaarheid op dit onderdeel te onderbouwen.

Reactie college van burgemeester en wethouders
De provincie merkt op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. In het ecologisch onderzoek is tevens nader afgewogen dat: ‘de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen echter dusdanig klein en onwaarschijnlijk is dat we het niet realistisch vinden om hiermee rekening te houden. Derhalve is reeds een afweging gemaakt, waar de provincie naar vraagt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.2. Ontgrondingen
Ten behoeve van de watercompensatie wordt een nieuwe waterpartij gegraven. Dit is een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Wij merken op dat dit niet is vermeld in de toelichting en dat onduidelijk is of het of het gaat om een ontgronding die binnen de vrijstelling van de Ontgrondingenverordening valt. Wij adviseren u om in de toelichting duidelijk te maken hoeveel grondverzet en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij en in overleg met de Fumo te bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding. De conclusie kunt u verwerken in de plantoelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De aard en omvang van het grondverzet van dit plan is op voorhand als beperkt in te schatten in relatie tot de ondergrens voor ontgrondingen (10.000 kubieke meter bodemateriaal dat naar elders wordt afgevoerd). De provincie stelt terecht vast dat dit argument niet in de toelichting is benoemd. Het college stelt voor dit alsnog te benoemen in de waterparagraaf van de plantoelichting.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat in de waterparagraaf wordt toegevoegd dat gezien de beperkte omvang van grondverzet geen ontgrondingsvergunning nodig is.

3.3. Natuurinclusief bouwen
De provincie geeft aan dat in de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de “40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecoloog kan u hierover ook adviseren. Wij vragen u om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze geeft de provincie een handreiking om te komen tot een natuurinclusieve bouwwijze. De handreikingen zien op de planuitwerking en niet op het niveau van het

juridisch plan wat nu voorligt. Deze handreiking neemt de gemeente (en ontwikkelaar) mee in de verdere planuitwerking.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.4. Vooroverleg niet verwoord
De provincie geeft de provinciale vooroverlegreactie van 30 november 2022 niet is verwoord in de plantoelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze stelt de provincie terecht vast dat het vooroverleg niet is verwoord in de plantolichting. Het college stelt voor om deze reactie alsnog bondig te verwoorden in de plantoelichting.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de benoemde vooroverlegreactie kort zal worden verwoord in de plantoelichting.

4. Zienswijze bewoners [redacted]

4.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.5. Ecologisch onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

4.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.9. Watertoets/ waterhuishouding

Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.10. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Indiener geeft aan dat onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het gedeelte Aid Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7meter is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7meter moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Aid Mear/ Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9ml maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat de indiener stelt is de bestemmingsregeling voor ‘Wonen’ wel degelijk gelijk aan dat van het bestemmingsplan ‘Damwâld-kom’ zoals vastgesteld op 4 juli 2022. Daarin geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter voor woningen (hoofdgebouw). Dit houdt in dat voor zowel de bestaande woningen rondom de Camstrastrjitte / Ald Mear alsook de beoogde nieuwe woningen van het voorliggende bestemmingsplan allen een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Dit laat niet weg dat in de omgeving van het plangebied meerdere woningen deze maximale bouwhoogte niet volledig hebben benut. Desondanks is een maximale bouwhoogte van 9 meter passend en gebruikelijk in in een dorpse sfeer als deze.

Ook de regeling met betrekking tot bijgebouwen is identiek aan het bestemmingsplan Damwâld – kom.

Daarnaast is het college van opvatting dat de beoogde woningen wel degelijk passend zijn binnen het heersende bebouwingsbeeld van de omgeving. De omgeving kenmerkt zich namelijk door een redelijke variatie van bebouwing. De begoogde woningen (met rieten kap) wijken naar opvatting van het college weliswaar enigszins af, maar dat is passend binnen het enigszins gevariereerde bebebouwingsbeeld van dit deel van Damwâld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.11. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast

Indiener geeft aan dat eventuele bouw van woningen ervoor zorgt dat er in de Camstrastrjitte en Aid Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp {Aid Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de gemeente. De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte - nieuwe gedeelte Aid Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Aid Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Aid Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichtingt verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.12. Mogelijk heiwerk leidt tot risico’s

Indiener geeft aan dat mogelijk heiwerk leidt tot risico’s voor omliggende bebouwing. Dit is niet beschreven in het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan gaat niet in op de voorwaarden en eisen voor de toekomstige bebouwing. Ook is in deze fase nog niet bekend of, en in welke mate zal worden geheid. Eventuele heiwerkzaamheden en de trilling die daarmee gepaard gaat is slechts een toetsingsaspect bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit maakt dus geen onderdeel uit van de bestemmings(plan)afweging.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.13. Geen onderbouwing met betrekking tot zonnepanelen in relatie tot het stroomnet
Indiener geeft aan dat niet duidelijk is of er zonnepanelen worden aangebracht en of er een afweging is gemaakt of het stroomnet de toevoeging van extra zonnepanelen wel aankan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Bij de planologisch afweging is dit aspect geen beoordelingscriterium. Het bestemmingsplan regelt niet of zonnepanelen worden toegepast en/of het stroomnet de teruglevering van stroom kan opvangen. Ook kennen wij geen signalen over een vermeend ‘te krap’ stroomnet in dit deel van onze gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.14. Woonvisie 2020-2025 Dantumadiel
Indiener geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan alleen de eventuele zaken worden toegelicht welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 en worden overige belangrijke zaken weggelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten. Dit is volgens de indiener alles behalve transparant en de indiener vraagt zich af welke bedoeling heeft de gemeente hiermee heeft. Ook spreekt de woonvisie over andere plannen waarmee al ruimschoots wordt voldaan aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Waarom dan nog wel bouwen aan de Camstrastrjitte?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt aangegeven op welke punten het plan aansluit bij de Woonvisie. Daarbij worden terecht de punten aangehaald waarbij aantoonbaar aansluiting wordt gevonden met de Woonvisie. Daarbij is het onterecht om te stellen dat bij alle punten van de Woonvisie dient te worden aangesloten om te kunnen spreken van een aanvaarbaar plan. IN de toelichting is daarom naar opvatting van het college voldoende gemotiveerd dat het plan in voldoende mate aansluit bij de Woonvisie en de vertrekpunten van deze Woonvisie. In dit geval sluit het plan aan bij de Woonvisie, aangezien er sprake is van een actuele behoeft aan tweekappers en vrijstaande woningen.

Naast het nu voorliggende woningbouwplan zijn binnen de gemeentegrenzen meerdere woningbouwontwikkelingen gaande. Het college is van opvatting dat het, gezien de grote maatschappelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen, noodzakelijk is om zowel eigen gemeentelijke woningbouwprojecten te ontwikkeling en nadrukkelijk daarnaast ontwikkeling uit de markt te blijven faciliteren. Het nu voorliggende plan is een voorbeeld van de laatsgenoemde categorie.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.15. Plannen worden ontwikkeld voor financieel gewin ontwikkelaar

Indiener geeft aan dat de nu voorliggende plannen worden ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaar.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De vraag of, en de mate waarin, ontwikkelende partijen financieel gewin halen uit woninbouwplannen is voor de gemeente geen afwegingscriterium voor bij planologische keuzes als deze. Slechts de financiele uitvoerbaarheid behoeft te worden aangetoond.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.16. De omgeving wordt niet gehoord

Indiener geeft aan dat deze ontwikkelingen worden doorgezet zonder dat de omgeving (voldoende) wordt gehoord. Daarbij geeft de indiener aan dat er een handtekeningenactie is geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft. Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Indiener vraag zich af welke belangen de gemeente hier behartigd; die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat zij wel degelijk de negatieve geluiden van directe omwonenden heeft betrokken bij haar afweging. Dit is gebeurd bij het besluit tot principemedewerking en de instemming met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is zich bij deze afweging ter dege bewust van de belangrijke afweging die moet worden gemaakt bij deze ontwikkelingen. Het college maakt daarbij een brede afweging tussen de (grote) behoefe aan nieuwbouwwoningen en de behoefte van de wijk om een groene woonomgeving te hebben en de houden. Daarbij kent de gemeente een zwaar gewicht toe aan de brede behoefte aan woningen. Om reden stelt het college zich op het standpunt toch medewerking te verlenen aan de nu voorliggende woningbouwplannen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.17. Planschadeovereenkomst

Indiener vraagt zich af waarom de gemeente heeft afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college ziet af van een exploitatieplan, aangezien vooraf afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. In dit geval zijn alle te maken kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeente geen kosten behoeft te maken voor bijvoorbeeld de aanleg van (toegangs)wegen, infra, etc. is het verhalen van gemeentelijke kosten niet aan de orde. Een exploittieplan is daardoor niet nodigt. De gemeentelijke plankosten worden gedekt door de (heffing van) leges. Voorts worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het eventuele verhaal van

planschade. Een dergelijke planschadeovereenkomst is een een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar een daarmee niet openbaar.

Indien belanghebbende menen planschade te ondervinden van de ontwikkeling staat het hen vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadverzoek in te dienen bij de gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.18. Initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’

Indiener merkt op dat het nu voorliggende plan niet in lijn is met het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het plan voorziet namelijk niet in betaalbare tweekappers, seniorenappartementen, of woonhofjes.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het aangehaalde initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’ wordt door het college onderschreven. In dit initiatiefvoorstel wordt belang toegekend aan het bouwen van met name goedkope woningen, seniorenwoningen, appartemten of woonhofjes. Dit betekent niet dat lopende woningbouwontwikkelingen in andere segmenten geen voortgang kunnen vinden. Het nu voorliggende plan, maar ook de planontwikkeling Prikkebosk zet in beginsel niet specifiek in op de woningen die zijn genoemd in het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het college is van opvatting dat ook voor de woningen aan de Camstrastrjitte behoefte is aan woningen, ondanks het hogere segment waarvoor wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.19. Gang van Zaken

Indiener merkt op dat de gang hen bevreemd en noemt daarin een zoekgeraakte mail/brief. En vragen zich daarbij af of er kennelijk andere politieke of privebelangen spelen. Desondanks gaat de indiener ervan uit dat deze zienswijze serieus wordt meegenomen en de bezwaren op bestuurlijk op juiste wijze worden meegenomn

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uiteraard maakt het college een brede afweging bij de medewerking aan dergelijke woningbouwplannen en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij worden louter afwegingen van algemeen (maatschappelijk) belang meegegewogen, alsmede overwegingen die meespelen bij een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. Zienswijze bewoners [redacted]

5.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

5.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.10. Opmerking van algemene aard; voorkeur voor behoud huidige situatie
Indiener geeft aan dat het voor hen waardevol is dat de huidige situatie blijft bestaan. Bij de zinsnede in uw ontwerpplan "inbreiding boven uitbreiding" vraag ik mij in gemoede af, gezien de vele groenstroken in eigendom van de gemeente, waarom hier jarenlang, terwijl de behoefte groot en het financiële risico voor de gemeente vrijwel nihil was, niets mee gedaan is.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener haalt in de zienswijze de zinssnede ‘inbreiding boven uitbreiding’ aan. Dit is voor het college een belangrijk vertrekpunt bij ruimtelijke planvorming. Immers; woningbouwontwikkeling mag in beginsel niet ten koste gaan van het waardevolle landelijk gebied in de gemeente. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt dat de provincie hanteert in de Verordening Romte. Dit is een belangrijke reden waarom medewerking is verleend om deze binnenstedelijke groenstrook, ondanks haar waarde, te bebouwen.

Op de vraag waarom andere groenstroken die in bezit zijn van de gemeente, geen keuze wordt of is gemaakt om te bouwen, kan niet een eenduidig antwoord worden gegeven. Wel zijn er voorbeelden van andere locaties waar recentelijk groen is op verantwoorde wijze is getransformeerd naar wonen, zoals het Mûnetilleterrein.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat in de waterparagraaf wordt toegevoegd dat de aan te leggen greppel(s) een overstort krijgen naar de riolering.

5.11. Communicatie wijkt af van andere plannen
Indiener geeft aan dat, wat open communicatie betreft, bij dit plan wordt afgeweken van wat in bij andere plannen gewoon is. Specifiek wordt verwezen naar de planvorming ‘Prikkebosk’, waarbij omwonenden wel worden ‘gehoord’ door in de planvorming tuinuitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener stelt dat de aanpak in de communicatie van plan tot plan verschilt. Het college herkent deze constatering. De communicatie met de omgeving verschilt namelijk van plan tot plan, mede gezien de omstandigheden en aard van het plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Zienswijze bewoners [redacted]

6.1. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.2. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.3. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan

niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.4. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.5. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

6.6. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.7. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.8. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.9. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten

gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7. Zienswijze bewoners [redacted]

7.1. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.2. Vele grondwerk is destructief voor flora en fauna
Indiener geeft aan dat het vele grondwerk een destructieve werking zal heben voor de flora en fauna en microorganismen in de ondergrond.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft aan dat er veel grondwerk zal plaatshebben die het gebied en de ondergrond zal verstoren. Hiervoor is in het kader van dit bestemmingsplan afdoende onderzoek naar de natuurwaarden verricht. Hieruit blijkt dat de natuurwaarden en beschermde soorten niet substantieel worden geschaad. De verstoring van de ondergrond zal tijdelijk van aard zijn. De ondergrond rondom de woningen zal zich in de beoogde situatie enigszins herstellen ten behoeve van de nieuwe tuinen rondom de woningen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.3. Bereidheid tot betalen planschade
Indiener geeft aan dat de de vraag hoe bereid de initiatiefnemers en de gemeente zullen zijn, om planschade te vergoeden. Door de inzet van al het zware materieel plus het grondwerk plus de overlast van werkverkeer, heeft de indiener vraagtekens of dit ook schade gaat berokkenen aan de reeds aanwezige huizen

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten aanzien van mogelijke planschade als gevolg van dit plan wordt tussen de gemeente en de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt voor de eventuele vergoeding van planschade.

Indien verzoekers een verzoek voor de toekenning van planschade doen. Is de gemeente verplicht om dergelijke verzoeken in behandeling te nemen. Is er sprake van een planschade, dan wordt deze ook uitgekeerd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.4. Uitvoerbaarheid in geval van tegenvallende verkoop
Indiener geeft aan dat het plan moeilijk uitvoerbaar is. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.

Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.5. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.6. Vragen over democratisch gehalte proces/ omeving niet gehoord
Indiener geeft aan dat deze ontwikkelingen worden doorgezet zonder dat de omgeving (voldoende) wordt gehoord. Daarbij geeft de indiener aan dat er een handtekeningenactie is geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft. Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Indiener vraag zich af welke belangen de gemeente hier behartigd; die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat zij wel degelijk de negatieve geluiden van directe omwonenden heeft betrokken bij haar afweging. Dit is gebeurd bij het besluit tot principemedewerking en de instemming met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is zich bij deze afweging ter dege bewust van de belangrijke afweging die moet worden gemaakt bij deze ontwikkelingen. Het college maakt daarbij een brede afweging tussen de (grote) behoefe aan nieuwbouwwoningen en de behoefte van de wijk om een groene woonomgeving te hebben en de houden. Daarbij kent de gemeente een zwaar gewicht toe aan de brede behoefte aan woningen. Om reden stelt het college zich op het standpunt toch medewerking te verlenen aan de nu voorliggende woningbouwplannen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8. Zienswijze; bewoner [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

8.1. Onduidelijk hoe het draagvlak is meegewogen in de besluitvorming
Indiener geeft aan dat er een onderzoek naar draagvlak heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente en dat er een onderzoek is gedaan door de buurtbewoners. Onduidelijk is echter hoe dit onderzoek is meegewogen in de besluitvorming.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door het college op 21 december 2021 onder voorwaarden principemedewerking verleend. In de principemedewerking is een brede afweging gemaakt, waarin ook het onderzoek is meegenomen. Het college heeft daarbij kennis genomen van de bezwaren en handtekeningenlijst. In de principemedewerking is afgewogen dat, ondanks weerstand uit de buurt, het beoogde woningbouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente en planologisch uitvoerbaar is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2. Er is in het proces sprake van onbehoorlijk bestuur
Indiener geeft aan gelet op de gesprekken tussen gemeente, in persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkgelijke opdrachten van B&W, het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces is waarbij volgens de indiener spraks is van onbehoorlijk bestuur. Dit is in de ogen van de indiener niet overeenkomstig de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang onnodige onrust ontstaan bij indiender en andere onwoneneden. Gelet op het gehele proces heeft indiener de indruk dat wordt gekozen voor de belangen van de ondernemer en niet voor de bealngen van de inwoner/omwonende.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Het college heeft in het kader van deze planontwikkeling een afweging gemaakt waarbij ondermeer het belang van het toevoegen van woningen en de aanwezigheid van groen in een woonwijk zijn meegewogen. In dit geval schat het college het belang van nieuwe woningen dusdanig zwaar in, dat dit belang in dit geval prevaleert boven de aanwezigheid van het groene perceel op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.3. Er is sprake van vooral reactief handelen van het college
Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat, bij het ontbreken van voldoende projecten onder regie van de gemeente zelf, bij deze ontwikkeling vooral reactief wordt gehandeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college merkt op dat zij in de ruimtelijke ordening zowel proactief als reactief te werk gaat. Het college is enerzijds aan de slag met ‘eigen’ gemeentelijke woningbouwprojecten in meerdere kernen in de gemeente. Daarnaast handelt het college ook reactief ten aanzien van projecten vanuit de markt.

Ook dergelijk lokale projecten zijn nodig/noodzakelijk om de gemeentelijk woningbouwopgave in te vullen. Als dergelijk ontwikkelingen in lijn zijn met een ‘goede ruimtelijke ordening’ kan de gemeente overwegen planologische medewerking verlenen. Het nu voorliggend plan voor 6 woningen aan de Camstrastrjitte is een dergelijk project vanuit de markt, waaraan medewerking kon worden verleend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.4. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.5. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.6. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.7. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.8. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

8.9. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.10. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.11. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9. Zienswijze bewoners [redacted]

9.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk. Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

9.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.10. Stedenbouwkundige uitgangspunten
Indiener geeft aan dat onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het gedeelte Aid Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7meter is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7meter moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Aid Mear/ Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9ml maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat de indiener stelt is de bestemmingsregeling voor ‘Wonen’ wel degelijk gelijk aan dat van het bestemmingsplan ‘Damwâld-kom’ zoals vastgesteld op 4 juli 2022. Daarin geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter voor woningen (hoofdgebouw). Dit houdt in dat voor zowel de bestaande woningen rondom de Camstrastrjitte / Ald Mear alsook de beoogde nieuwe woningen van het voorliggende bestemmingsplan allen een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Dit laat niet weg dat in de omgeving van het plangebied meerdere woningen deze maximale bouwhoogte niet volledig hebben benut. Desondanks is een maximale bouwhoogte van 9 meter passend en gebruikelijk in in een dorpse sfeer als deze.

Ook de regeling met betrekking tot bijgebouwen is identiek aan het bestemmingsplan Damwâld – kom.

Daarnaast is het college van opvatting dat de beoogde woningen wel degelijk passend zijn binnen het heersende bebouwingsbeeld van de omgeving. De omgeving kenmerkt zich namelijk door een redelijke variatie van bebouwing. De begoogde woningen (met rieten kap) wijken naar opvatting van

het college weliswaar enigszins af, maar dat is passend binnen het enigszins gevariereerde bebebouwingsbeeld van dit deel van Damwâld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.11. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast
Indiener geeft aan dat eventuele bouw van woningen ervoor zorgt dat er in de Camstrastrjitte en Aid Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp {Aid Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de gemeente. De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte - nieuwe gedeelte Aid Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Aid Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Aid Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichtingt verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.12. Woonvisie 2020-2025 Dantumadiel
Indiener geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan alleen de eventuele zaken worden toegelicht welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 en worden overige belangrijke zaken weggelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten. Dit is volgens de indiener alles behalve transparant en de indiener vraagt zich af welke bedoeling heeft de gemeente hiermee

heeft. Ook spreekt de woonvisie over andere plannen waarmee al ruimschoots wordt voldaan aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Waarom dan nog wel bouwen aan de Camstrastrjitte?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt aangegeven op welke punten het plan aansluit bij de Woonvisie. Daarbij worden terecht de punten aangehaald waarbij aantoonbaar aansluiting wordt gevonden met de Woonvisie. Daarbij is het onterecht om te stellen dat bij alle punten van de Woonvisie dient te worden aangesloten om te kunnen spreken van een aanvaarbaar plan. In de toelichting is daarom naar opvatting van het college voldoende gemotiveerd dat het plan in voldoende mate aansluit bij de Woonvisie en de vertrekpunten van deze Woonvisie. In dit geval sluit het plan aan bij de Woonvisie, aangezien er sprake is van een actuele behoeft aan tweekappers en vrijstaande woningen.

Naast het nu voorliggende woningbouwplan zijn binnen de gemeentegrenzen meerdere woningbouwontwikkelingen gaande. Het college is van opvatting dat het, gezien de grote maatschappelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen, noodzakelijk is om zowel eigen gemeentelijke woningbouwprojecten te ontwikkeling en nadrukkelijk daarnaast ontwikkeling uit de markt te blijven faciliteren. Het nu voorliggende plan is een voorbeeld van de laatsgenoemde categorie.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.13. Planschadeovereenkomst

Indiener geeft aan dat dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van zes woningen en daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b betreft. ("de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is). In dit bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld in via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien. Waarom heeft de gemeente afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten ? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners ?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Zoals de indiener in de zienswijze al aangeeft, geldt dat tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien. Aangezien er dus sprake is van het feit dat de kosten anderszins verzekerd zijn, mag de gemeent afzien van het opstellen van een exploitatieplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.14. Datering bestemmingsplan

Indiener van de zienswijze geeft aan dat hij het ontwerp bestemmingsplan na de publicatie in het regionaal dagblad ontvangen van de gemeente Dantumadiel op 03-05-2023 nadat ik hierom telefonisch heb gevraagd. Wat mij opvalt is dat het plan niet definitief is maar concept en dateert van 23-09-2022 . Heeft de gemeente dit zo lang al in bezit ? Heeft de gemeente de juiste versie verstrekt ?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat de datering van het bestemmingsplan van september 2022 lijkt te zijn. Het toegestuurde bestemmings plan is echte rwel degelijk het ontwerpbestemmingsplan dat van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023 ter inzage heeft gelegen. Abusievelijk is op de PDF versie van (digitale) bestemmingsplan een oude datum vermeld. De inhoud van het bestemmingsplan is verder correct.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.15. Bestemmingsplan geschreven in het belang van ontwikkelaar

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het plan wat uitgewerkt is is in opdracht van de iniatiefnemer uitgevoerd en niet in opdracht van de gemeente het ontwerp is dus ook uit het belang van de initiatiefnemer geschreven en relevante informatie welke de plannen niet positief steunden zijn weg gelaten uit het rapport en niet nader toegelicht.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is juist dat het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Echter het bestemmingsplan is volledig opgesteld volgens de geldende planologisch vereisten, wet- en regelgeving. Hierop is het bestemmingsplan ook getoetst / beoordeeld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.16. Gemeentelijke akkoord plan

Indiener van de zienswijze geeft aan dat bewoners van de initiatiefnemer een brief in de bus gehad dat de gemeente akkoord was met het ontwerp bestemmingsplan en deze binnenkort gepubliceerd werd. Indiener vraagt zich af of dit klopt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met het instemmen van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Het moge duidelijk zijn dat het definitieve besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan voorbehouden is aan de gemeenteraad.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.17. Initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’

Indiener merkt op dat het nu voorliggende plan niet in lijn is met het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het plan voorziet namelijk niet in betaalbare tweekappers, seniorenappartementen, of woonhofjes.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het aangehaalde initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’ wordt door het college onderschreven. In dit initiatiefvoorstel wordt belang toegekend aan het bouwen van met name goedkope woningen, seniorenwoningen, appartemten of woonhofjes. Dit betekent niet dat lopende woningbouwontwikkelingen in andere segmenten geen voortgang kunnen vinden. Het nu voorliggende plan, maar ook de planontwikkeling Prikkebosk zet in beginsel niet specifiek in op de woningen die zijn genoemd in het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het college is van opvatting dat ook voor de

woningen aan de Camstrastrjitte behoefte is aan woningen, ondanks het hogere segment waarvoor wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.18. Gang van Zaken

Indiener merkt op dat de gang hen bevreemd en noemt daarin een zoekgeraakte mail/brief. En vragen zich daarbij af of er kennelijk andere politieke of privebelangen spelen. Desondanks gaat de indiener ervan uit dat deze zienswijze serieus wordt meegenomen en de bezwaren op bestuurlijk op juiste wijze worden meegenomn

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uiteraard maakt het college een brede afweging bij de medewerking aan dergelijke woningbouwplannen en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij worden louter afwegingen van algemeen (maatschappelijk) belang meegegewogen, alsmede overwegingen die meespelen bij een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10. Zienswijze; bewoners [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

10.1. Onderschrijven andere zienswijze
Indiener geeft aan dat men de zienswijze van de bewoners van Schwartzenberstrjitte 14 onderschrijft.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en verwijst verder naar de beantwoording van de zienswijze van Schwartzenberstrjitte 14.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.2. Verdwijnen van het vrije zicht
Indiener geeft aan dat zij hun woning destijds hebben gekocht vanwege het vrije uitzicht, een oase van rust, een stukje natuur met het genot van de flora en fauna. Het geluid van de spechten, het zien van de vleermuizen op warme zomeravonden, de schapen met hun lammeren in het voorjaar en het groen vergroot ons wooncomfort. Dit gaat nu volgens de indiener helaas verdwijnen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Er wordt in de zienswijze aangegeven dat de woning is gekocht vanwege de woonkwaliteit van een vrij zicht. Het college is van opvatting dat er hier weliswaar sprake is van een ‘groene kamer’ in het bebouwde gebied. Maar dat er een een vrij (uit)zicht geen sprake is. Het college kent net als de indiener waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.3. Minimale aandacht voor de beschermde status van diersoorten

Indiener is van mening dat er minimaal aandacht is voor de beschermde status van de vleermuis en de kwetsbaarheid van onder andere de groene specht.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het kader van dit plan is ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan geen onevenredige gevolgen heeft voor beschermde soorten. Zo is in het ecologisch onderzoek opgemerkt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening

te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.
Tevens is komt uit het onderzoek niet naar voren dat in het plangebied de specht voorkomt/ verblijft.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.4. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast

Indiener vreest een toename van verkeersbewegingen in de straat wat de verkeersveiligheid niet ten goede zal komen en veel meer onrust in de straat zal geven.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichting verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)

INGEKOMEN
04 JUNI 2024

Raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
3 juni 2024	202403327/2/R3	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264093

Onderwerp
Dantumadiel
Bp Damwâld - Woningen Camstrastrjitte

Procedure
Voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door
[redacted]

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Dantumadiel.
De datum hiervan is 26 maart 2024.

Vervolgcorrespondentie
Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.
De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk
Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak). Daar vindt u onder het kopje "Lees meer over" informatie en filmpjes over de specifieke fasen van een procedure bij de Afdeling. U kunt op deze manier steeds snel de informatie vinden die voor u op dat moment relevant is. Beschikt u niet over internet dan kunt u een brochure over de werkwijze van de Afdeling telefonisch opvragen via bovengenoemd telefoonnummer.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Soort procedure

Soort procedure

Soort procedure	(Hoger) beroep en voorlopige voorziening

Beroep/Hoger beroep

(Hoger) beroep en voorlopige voorziening

Maak uw keuze!	Beroep

Bestreden besluit

Beroep

Maak uw keuze	Tegen een besluit van een bestuursorgaan
Bestuursorgaan	Gemeenteraad
In welke gemeente is het bestuursorgaan gevestigd?	Dantumadiel

Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Wat is het kenmerk van het besluit?	vaststelling van een bestemmingsplan
Waarover gaat de zaak?	Woningen Camstrastrjitte in Damwoude

Gronden

Gronden

U kunt uw redenen/gronden in onderstaand vlak invullen.	Hierbij zend ik u: - Het beroepschrift en de daarbij behorende documenten te weten de zienswijze en de reactie nota zienswijzen. - Het verzoek voorlopige voorziening. Ik heb deze documenten in de bijlagen opgenomen. Het lukt mij niet om in dit systeem het beroepschrift en de voorlopige voorziening aks separatie onderdelen in de samenvatting vermeld te krijgen.
De mogelijkheid bestaat ook om de redenen/gronden als bijlage toe te voegen. Selecteer daarvoor onderstaand vinkje.	Ik stuur redenen/gronden als digitale bijlage mee.

Indiener

Keuzemenu

Gegevens indiener	Ik treed op voor mijzelf

Gegevens indiener

Voorletter(s)	[redacted]
Tussenvoegsel	
Achternaam	[redacted]
Is het adres een Nederlands adres?	Ja

Nederlands adres Ja

Postcode	[redacted]
Huisnummer	
Huisnummertoevoeging	
Straatnaam	
Woonplaats	
Is bovenstaand adres ook het correspondentieadres?	Ja

Adres ook correspondentieadres Ja

Telefoonnummer	0511[redacted]
Telefoonnummer2	
Faxnummer	

Bijlage(n)

Bijlage

Bijlage type	nadere stukken
Bijlage	zienswijze Camstrastrjiitte def.docx.pdf

Bijlage

Bijlage type	nadere stukken
Bijlage	3.0 Reactienota zienswijzen Camstrastrjitte_DEF.pdf

Bijlage

Bijlage type	redenen/gronden
Bijlage	BEROEPSCHRIFTBOUW WONINGEN CAMSTRASRJITTE.pdf

Bijlage

Bijlage type	redenen/gronden
Bijlage	voortlopige voorzienig Bestemmingsplan Cmastrastrrjitte.pdf

Verzenden

Afhandeling

Referentienummer	8281-1799

Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Afdeling Bestuursrechtspraak

Aan de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Damwâld, 3 juni 2024

Geachte voorzieningenrechter,

Medio april 2023 heeft het college van B & W van de gemeente Dantumadiel het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" vastgesteld. Tegen dit besluit hebben wij op 30 mei 2023 een zienswijze ingediend. Op 26 maart 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dantumadiel het bestemmingsplan vastgesteld Tegen deze beslissing hebben wij beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State .

Een afschrift van het beroepsschrift is bijgevoegd en wij verzoeken u dit als hier ingelast en herhaald te beschouwen.

Er zijn duidelijke aanwijzingen dat binnenkort met gebruikmaking van het bovengenoemd bestemmingsplan zal worden overgegaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning

Inmiddels heeft de gemeente Dantumadiel op 24 april 2024 melding gemaakt van een omgevingsaanvraag nabij Camstrastrjitte en Ald Mear te Damwâld.

Het betreft de ontvangen omgevingsvergunning op 17 april 2024 voor het rooien en verwijderen van bomen, struiken en beplanting . Dit is feitelijk te zien als de start van het bouwrijp maken van de grond. Deze ingreep zal voor ons tot onomkeerbare schade leiden.

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u om een voorlopige voorziening te treffen in afwachting van het moment waarop op ons beroepschrift is beslist.

Hoogachtend,

[redacted]

Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Afdeling Bestuursrechtspraak

Damwâld, 3 juni 2024

Onderwerp : BEROEPSCHRIFT BOUW WONINGEN CAMSTRASRJITTE DAMWâLD

Geachte Raad,

Bij besluit van 26 maart 2024 heefr de gemeenteraad van de gemeente Dantumadiel het bestemmingsplan woningen Camstrastrjitte Damwâld. vastgesteld. In het kader van de voorbereiding van dit besluit hebben we op 30 mei 2023 onze zienswijze kenbaar gemaakt.

Omdat wij ons niet kunnen verenigen met het eerder genoemde besluit tekenen wij hierbij beroep aan.

Als bewoner van de [redacted] en eigenaar van de percelen [redacted] zijn we belanghebbend bij het bestemmingsplan woningen Camstrastrjitte Damwâld. Dit bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 26 maart 2024 door de gemeenteraad van Dantumadiel vastgesteld.

Een afschrift van de door ons kenbaar gemaakte zienswijze en de reactienota van het college van B&W college hierop voegen wij als bijlagen bij dit beroepschrift .Wij verzoeken u de inhoud van onze zienswijze en de reactienota als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Onderstaand volgen onze gronden waarbij wij puntsgewijs de reactienota volgen van het college van B &W van de Gemeente Dantumadiel op onze zienswijze van 30 mei 2023.

Onevenredige afbreuk van het bestaande groengebied en onvoldoende borging van de groene setting van de bouw locatie

6.1 De reactie van het college van B&W gaat geheel voorbij aan onze gemotiveerde zienswijze dat 40% van de groenstrook (3350 m2 van in totaal circa 7500 m2) bestemd wordt voor de woningbouw van 6 woningen. Er is naar onze mening derhalve sprake van een substantiële vermindering van de strook grond met de bestemming van groen. Na de woningbouw resteert er nog slechts 4150m2 met een groenbestemming. Het College kwalificeert in haar bestemmingsplan de huidige groenstrook als waardevol vanwege het cultuurhistorisch belang voor de gezondheid en de duurzaamheid. Ook typeert het College de groenstrook als een groene oase. Doordat het College echter 40 % wil bestemmen voor woningbouw geeft ze daarmee in feite aan dat ze de groenstrook helemaal niet zo waardevol vindt. Deze tegenstrijdigheid tast in dit geval ons vertrouwen in de overheid aan. Het bestemmen van 40% van de huidige groenstrook voor woningbouw betekent een veel te grote aantasting van deze prachtige strook die zich in de afgelopen 40 jaar tot een rijk gevarieerd natuurgebied heeft ontwikkeld.

Daarnaast stelt het College in haar reactie waarde te hechten aan de kwaliteit van de groenstrook om nadere voorwaarden te verbinden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat rekening wordt gehouden met de groene setting. Het College is van mening dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan. Dit standpunt bestrijden wij. Zoals in bijlage 6 (blz. 2 punt 13) van het woningbouwplan is vermeld, is in het plan 2000m2 stenen opgenomen. Deze oppervlakte van het plan wordt sowieso niet als groen meegenomen. Dit betekent dus 60% van de woningbouwgrond. Er is trouwens geen enkele zekerheid dat de resterende 1350 m2 aan grond met een groene setting in stand zal blijven. De desbetreffende huiseigenaren kunnen in de toekomst om hun moverende redenen ongehinderd hun erf gaan verstenen. In de gemeente Dantumadiel ontbreekt namelijk een verordening **die deze verstening verbiedt of nader beperkt.** Het gevolg hiervan zien we hier in Damwoude de laatste tijd rondom ons eigen pand gebeuren. In de tuinen vindt een enorme verstening van de erven plaats. Dit betekent dat de groene setting van het gebied na verloop van tijd totaal niet is gewaarborgd. De stelling van het College inzake de groene setting houdt daarom geen stand.

Onvoldoende waarborging van eventuele verblijfplaats vleermuizen

6.2 Het College merkt in haar reactie op onze zienswijze onder meer op dat op basis van de quick scan van de natuurwaarden van het gebied er een kleine mogelijkheid is op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde van het plangebied. Voor het kappen van berkenbomen is in het algemeen geen kapvergunning nodig. In dit geval zal de gemeente in de bouwvergunning een verbod op het kappen van deze bomen dienen op te nemen om te voorkomen dat de eventuele verblijfplaatsen van de vleermuizen tijdens het bouwproces of in een later stadium worden vernietigd.

Quick scan van de natuur is ontoereikend uitgevoerd.

6.3.In onze zienswijze stellen wij dat de quick scan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Het college stelt in haar reactie op onze zienswijze dat de rooiwerkzaamheden vergunningsvrij hebben plaatsgevonden Het uitvoeren van een quick scan na de rooiwerkzaamheden is volgens het college een momentopname die geen inzicht verschaft over de vroegere toestand van een gebied. Naar onze mening hebben de rooiwerkzaamheden met zwaar materieel een zodanige impact op de natuurwaarden gehad dat deze niet vergunningsvrij hadden mogen plaatsvinden. Het doel van deze ingrijpende rooiwerkzaamheden ontgaat ons in het geheel met het licht op de voorgenomen bouw van woningen op het betrokken terrein. De eigenaar van het terrein was al in januari 2020 van de voorgenomen bouwplannen op de hoogte (zie de huis aan huis krant van 15 januari 2020).Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat deze werkzaamheden vooruit lopend op het ecologisch onderzoek hebben plaatsgevonden om de natuurwaarden van het terrein zonder meer te verstoren.

De kern van onze zienswijze is dat het ecologisch onderzoek in september 2022 geheel voorbijgaat aan de plaatsgevonden rooiwerkzaamheden in maart 2022. De inbreuk op het terrein was na een halfjaar nog duidelijk zichtbaar .Het was een zeer deprimerend gezicht. Nu 2 jaar later is het effect van de rooiwerkzaamheden nog steeds zichtbaar. Het ecologisch rapport heeft deze

zichtbare verstoringen van het terrein niet vermeld en haar conclusie als gevolg hiervan niet geclausuleerd.

Wij vinden daarom dat het ecologisch onderzoek nog nader dient te worden aangevuld op basis van de huidige situatie. Door de veerkracht van de natuur is een zeker herstel mogelijk en dient de conclusie wellicht te worden aangepast.

Tot onze verbijstering hoorden we door een enorm lawaai bij ons in de buurt dat er op maandag 15 april 2024 op de percelen (kadastraal Akkerwoude G 2485 en of G 2484) met zwaar materieel rooiwerkzaamheden plaatsvonden Op dinsdagmorgen 2024 vonden er om 8 uur versnipperwerkzaamheden plaats. Bij navraag bij de gemeenteafdeling handhaving bleek dat de gemeente de rooiwerkzaamheden heeft laten stopzetten naar aanleiding van een telefoontje van een belanghebbende. De gemeente heeft op een later verzoek van de opdrachtgever nog wel toegestaan om op 16 april de aanwezige takken te versnipperen. Verder deelde de gemeenteafdeling handhaving ons mee dat alleen via de procedure van een kapververgunning het rooien van bomen op dit terrein zou zijn toegestaan. Naar onze mening zijn al deze werkzaamheden nu het bestemmingsplan door de Raad op 26 maart 2024 is vastgesteld te zien als het bouwrijp maken van de onderhavige percelen. Dit bouwrijp maken heeft zonder bouwvergunning plaatsgevonden. Dit had nooit mogen gebeuren. De ingrepen op de percelen met zwaar materieel frustreren in belangrijke mate het door ons gevraagde nader ecologisch onderzoek. Het stopzetten van de werkzaamheden door de gemeente op 16 april 2024 sterkt ons in de opvatting dat ook de rooiwerkzaamheden in maart 2022 niet zonder vergunning hadden mogen plaatsvinden.

Visie op uitvoering ecologisch onderzoek(zie punt 6.3)

6.4 De kwalificatie in de reactie van het college over het ecologisch veldonderzoek en de rapportage ervan laten wij voor rekening van het college. Onder punt 6.3 van dit bezwaarschrift hebben wij gemotiveerd onze visie op het ecologisch veldonderzoek en de rapportage gegeven.

Stikstofdioxide op belendende groenstrook wordt veronachtzaamd.

6.5 In haar reactie op onze zienswijze stelt het college dat wij in onze zienswijze vermeld hebben dat het plan CO2 en stikstofuitstoot met zich meebrengt.

In onze zienswijze hebben wij geen enkele opmerking over CO2 uitstoot gemaakt. De reactie van het College op dit punt begrijpen we niet.

Wel hebben we vermeld dat er tijdens het bouwproces stikstof depositie plaatsvindt op de belendende percelen. De reactie van het college gaat alleen in op de stikstofdepositie op de Nature 2000 gebieden.

Een reactie van het college op de nabijgelegen percelen ontbreekt dus.

Ontbreken reactie college op ontoereikend archeologisch onderzoek.

6.6 De samenvatting van onze zienswijze van het College is geheel onjuist. In onze zienswijze beweren wij helemaal niet dat het archeologisch onderzoek nog gaande is.

Onze conclusie is dat het College in het geheel geen reactie geeft op onze zienswijze ten aanzien van het archeologisch onderzoek.

Verder merken wij op dat het in bijlage 2 opgenomen rapport van het bureau "De Steekproef" van 22 september 2022 een concept versie is en niet het definitieve rapport. Hierdoor is het onzeker dat de conclusie van het definitieve rapport af zal wijken van deze concept versie.

Financiële uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende gewaarborgd.

6.7 De reactienota op onze zienswijze stelt dat wij twijfels hebben over de economische uitvoerbaarheid en de verkoopbaarheid van de woningen .Tevens wordt gesteld dat wij een link leggen met de beoogde woningen op de locatie de Bron. Dit is een onjuiste samenvatting van onze zienswijze en is niet op onze zienswijze gebaseerd. Onze zienswijze richt zich namelijk op de vraag naar de onderbouwing van de stelling dat de financiële haalbaarheid volgens het College niet in het geding is. In haar reactienota op onze zienswijze geeft het College geen onderbouwing voor haar bewering in paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Het College beperkt zich tot de financiële dekking van de door de gemeente zelf gemaakte plankosten.

Als belanghebbende in het plan willen we een redelijke zekerheid hebben dat de initiatiefnemers realisatie van het bouwproject binnen de financiële kaders van hun onderneming(en) kunnen verwezenlijken. Het college maakt niet duidelijk dat zij hiervoor door een onafhankelijke financiële deskundige onderzoek hebben laten doen.. Het college blijft hangen in een apodictische bewering. Naar onze mening mag het college haar financiële verantwoordelijkheid niet afschuiven door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Ontbrekend inzicht gevolgen aanleg eventuele greppel

6.8 In haar reactie gaat het College geheel voorbij aan onze zienswijze ten aanzien van de extra greppel. Dit betreft een in het plan opgenomen mogelijkheid om een extra greppel te graven aan de noordzijde van het plangebied. Onze erfdienstbaarheid van weg loopt over de oostzijde van het plangebied. Door het ontbreken van een reactie op de mogelijke extra greppel is niet duidelijk dat deze extra greppel de handhaving van de erfdienstbaarheid van weg aan de oostzijde onmogelijk zou maken.

Tenslotte wordt in de reactienota vermeld dat de zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de reactienota is niet aangegeven waaruit deze aanpassing bestaat.

Onvoldoende zekerheid over het recht van pad

6.9 De reactie door het college op onze zienswijze over de erfdienstbaarheid van pad bestaat uit twee delen te weten:

"Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet geregeld via een bestemmingsplan".

" In het privaatrechtelijke spoor heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie. Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnummer 6)".

Het kan niet zo zijn dat het zakelijk recht van erfdienstbaarheid van weg nu ingewisseld zou worden door afspraken.. Hoe goed bedoeld ook. Ook in de nieuwe situatie moet het zakelijk recht van erfdienstbaarheid wellicht ten laste van andere percelen (perceel) gehandhaafd blijven. Deze erfdienstbaarheid dient in een notariële akte te worden verleden en in het kadaster te worden opgenomen.

De rol van de aangrenzende eigenaar ten noorden van het plangebied wordt niet toegelicht. Is anders de toerit niet realiseerbaar?

Het bestemmingsplan is een initiatief van de Gemeente Dantumadiel. Op deze gemeente rust daarom of het nu privaatrechtelijk of publiekrechtelijk zou moeten, de morele verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat de kwestie van de erfdienstbaarheid afdoende geregeld wordt ten genoegen van de rechthebbenden. In ieder geval voordat het bestemmingsplan in uitvoering

wordt genomen c.q. de bouwvergunning voor het bouwen van woningen op deze percelen wordt afgeven .

Overig beroepsgrond in verband met het ontbreken van een inzagemogelijkheid van de uitgebrachte zienswijzen

Naast onze bovenvermelde beroepsgronden tekenen we ook nog beroep aan tegen de gevolgde procedure bij de publicatie van de raadsstukken inzake het bestemmingsplan woningen Camstrastrjitte .

In de raadsstukken van de vergadering van de Gemeenteraad op 26 en 27 maart 2024 bij het bestemmingsplan woningen Camstrastrjitte worden in het desbetreffende raadsvoorstel 3 bijlagen vermeld. Bijlage 2 betreft de ingediende zienswijzen. Deze bijlage was voor ons als belanghebbende echter niet voor inzage beschikbaar. Bij navraag via de mail bij de gemeente werd geantwoord dat dit uit oogpunt van privacy niet mogelijk was. De raadsleden zouden wel over de ingediende zienswijzen beschikken. Tevens werd vermeld dat de ingediende zienswijzen al voldoende duidelijk in de reactienota zienswijzen zijn uiteengezet. Naar onze mening komen in de reactienota alleen de door het college bestreden argumenten aan bod. Dus niet alle in de zienswijzen vermelde argumenten.

Doordat we niet kennis kunnen nemen van alle ingediende zienswijzen kunnen we onze rechten als belanghebbende niet goed uitoefenen .

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u het bestreden besluit te vernietigen.

Hoogachtend,

[redacted]

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte".

Damwâld ,30 mei 2023

Gemeenteraad Dantumadiel,
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Hierbij geven wij onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte.". Wij hebben grote bezwaren tegen dit plan. Het plan is onder andere onvoldragen en een ernstige aantasting van de natuurwaarde van de bestaande groenstrook.. Wij zullen dit nader toelichten.

Inbreuk op de huidige bestemming van groen.

In de inleiding van de toelichting (zie paragraaf 1.1 aanleiding) op het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" is onder meer vermeld dat het College van B&W de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Daarnaast vormen de gronden volgens het College een belangrijke groene oase in de wijk. Deze standpunten zijn volkomen terecht.

Het ontwerpbestemmingsplan doet echter afbreuk aan deze standpunten. Immers, het gebied bestaat sinds 1978 al als groenstrook.

Ongeveer 40 % van de huidige groenstreek (te weten 3350 m2 van circa 7500 m2 van het gehele gebied) krijgt in dit plan de bestemming Wonen. Hiervan bedraagt 2000 m2. stenen (zie bijlage 6 toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan)

Hier komt bij dat bij de uitbreiding in begin 1990 ook al voor minstens 1200 m2 van de toenmalige groenstrook is aangewend voor de verlenging van de Master de Grootstrjitte en de Camstrastrjitte. Dit betekent dat samen met het ontwerpbestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" en de uitbreiding in begin 1990 er in totaal minstens 4550 m2 van de oorspronkelijke groenstrook voor woningbouw zal worden aangewend.

Er is dus sprake van een substantiële vermindering van de groenstrook zodat er als "groene oase" maar 4150 m2 overblijft. Door deze verstedelijking leidt dit tot een aanzienlijke achteruitgang van de natuurwaarde van dit gebied. Het is dus geheel in strijd met de genoemde uitgangspunten van het College ten aanzien van cultuurhistorisch belang, gezondheid en duurzaamheid.

Dit klemt des te meer omdat het College met dit plan enkel de initiatiefnemers wil faciliteren.

Ecologie

In paragraaf 4.4 van het plan wordt op de ecologie van het gebied ingegaan.
In september 2022 is een rapport uitgebracht inhoudende een quick scan (bijlage toelichting 4).

Wij merken op dat in maart 2022 gedurende in ieder geval twee dagdelen met behulp van zwaar materieel op het terrein (kadastraal Akkerwoude sectie G 2484 en 2485) rooiwerkzaamheden e.d. hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de habitat van flora en fauna aanzienlijk verstoord. De quick scan is nadien uitgevoerd. Van deze verstoringen is geen melding gemaakt. Een quick scan heeft vanuit haar aard op zich al een beperkte waarde. Deze beperkte waarde wordt des te meer geïllustreerd door het niet vermelden van genoemde verstoringen in dit deel van het plangebied. Deze verstoringen zouden namelijk voor een deskundige duidelijk zichtbaar moeten zijn. Ten einde een juist en betrouwbaar inzicht te krijgen is meer onderzoek nodig.

Verder zij vermeld dat de quick scan ingaat op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in een holle boom. Deze zinsnede is een illustratie van hoe onvolledig en onzorgvuldig het onderzoek is. In het "plangebied" wemelt het namelijk van rondvliegende vleermuizen. Komt u eens langs op een zomeravond. Het plangebied is een onderdeel van een vliegroute en een foerageergebied. Dat er voldoende alternatieven zijn, waardoor volgens de rapportage op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied voldoende vliegroutes en een foerageergebied aanwezig zijn wordt uitdrukkelijk door ons betwist. Ook dit standpunt geeft aan dat er volstrekt onvoldoende onderzoek is gedaan.

Ook spechten (waaronder de bonte specht) vliegen rond. Dat er spechten aanwezig zijn, blijkt wel uit het feit dat ze regelmatig overstekken van woningen in de Schwartzenbergstrjitte (waaronder nr.18) bewerken met hun snavels. Een aantal jaar geleden hebben in onze tuin spechten gebroed Ook heeft er enige tijd een uil gezeten. Op basis van de huidige summiere onderzoeken kan redelijkerwijs niet geconcludeerd worden dat realiseren van dit plan niet in strijd is met wet- en regelgeving.

Wij merken verder op dat bij de realisatie van de 6 woningen het gebied bouwrijp zal moeten worden gemaakt. Daarnaast worden de 6 woningen op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Door deze ingrepen in het landschap met zwaar materieel wordt zowel de nog aanwezige biodiversiteit inclusief de humuslaag (vol met micro organismen e.d.) simpel gezegd vernietigd. De natuurwaarden worden tot het nulpunt teruggebracht ten aanzien van ongeveer 40% van de huidige groenstrook. **Er ontstaat tijdens het bouwproces een aanzienlijke stikstofdepositie. Hierover lezen we niets in de rapportage.**

In het plangebied is een beplantingsplan en een waterpartij (paragraaf 4.3)voorgeschreven. Maar dit plan en de waterpartij wegen niet op tegen de degradatie van de groenstrook die plaatsvindt door de realisatie van de te bouwen woningen. In dit plan ontbreken garanties dat deze beplanting ook na verloop van tijd in stand blijft. In de praktijk blijkt veelvuldig dat huiseigenaren bij gebrek aan gemeentelijke regelgeving hun erf verder gaan verstenen en soms bomen lukraak kappen. Gelet hierop dienen in het plan hiervoor afdwingbare garanties op lange termijn te worden opgenomen.

Archeologisch onderzoek

Ten aanzien van de steen/bronstijd vermeldt het plan dat er onderzoek nodig is. Het archeologisch bureau geeft aan dat het onderzoek geen **sterke** aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats .Wel geldt dat als bij het graafwerk **onverhoopt** archeologische waarden worden aangetroffen/of vondsten worden gedaan dat daarvan direct melding moet worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015 artikel 5.10. Uit dit standpunt blijkt dat aanwezigheid van artefacten uit de steen/bronstijd in het plangebied kennelijk niet worden uitgesloten. We merken op dat artikel 5.10 van de Erfgoedwet met neme betrekking heeft op een archeologische toevalsvondst Dat is ons inziens in dit geval niet aan de orde. In plaats van een toereikend onderzoek uit te voeren laat het College het nu aan het toeval over. Gesteld kan worden dat in zo'n geval het archeologisch onderzoek achteraf gezien te kort is geschoten. Bij graafwerk wordt veelal met groot materieel gewerkt en ontbreekt de noodzakelijke expertise. Het op deze wijze vinden van archeologische waarden /vondsten in het plangebied is praktisch nihil.

Het verrichte archeologische onderzoek dient naar onze mening zodanig te worden aangevuld dat de aanwezigheid van archeologische waarden uit de steen/bronstijd in het plangebied zonder meer kan worden uitgesloten.

Economische uitvoerbaarheid.

In paragraaf 6.2 is vermeld dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. Waar deze stelling op berust is niet nader toegelicht. Door het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is het onduidelijk of de initiatiefnemers gelet op de huidige ontwikkelingen in de bouw- en rentemarkt de exploitatie wel kostendekkend kunnen realiseren. Indien de initiatiefnemers van dit plangebied in financiële moeilijkheden komen, zal de gemeente ons inziens uiteindelijk moeten opdraaien voor eventuele schade van belanghebbenden. Wij denken hierbij aan bijvoorbeeld planschade. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente die aansprakelijkheid nu definitief voor zichzelf uitsluit door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers en bij een eventueel faillissement de belanghebbende bewoners in de buurt financieel laat zitten met hun (plan-)schade? .Voorts leidt dit faillissement tijdens het bouwproces tot een rotte kies in het plangebied. Een niet meer te herstellen desastreuse degradatie van de ecologie van de groenstrook heeft dan helaas al plaatsgevonden.

Toetsing Waterwet/watertoets

In de inleiding van paragraaf 4.8 van het plan aangaande de waterhuishouding wordt vermeld dat een belangrijk onderdeel van de planvorming de watertoets is. De bouw van de woningen brengt in het plangebied verharding met zich mee. In deze nieuwe situatie is het noodzakelijk binnen het plangebied te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie .

Het is kennelijk niet eenvoudig om aan de Waterwet te voldoen. In verband hiermee worden allerlei maatregelen en mogelijkheden genoemd. Zoals de in paragraaf 4.3 vermelde waterpartij. Daarnaast onder meer het verbreden van bestaande greppels en/of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Niet duidelijk wordt gemaakt op welke watergang(en) deze extra greppel zal dienen uit te monden. Deze extra greppel mag de (zie de hierna vermelde zienswijze over de erfdienstbaarheid van weg) ontsluiting naar de openbare weg van de belendende percelen niet in de weg staan.

Onvoldoende onderbouwd is dat aan de aan de watertoets c.q. waterwet is voldaan.

Verder merken we op dat bijlage 6 van de toelichting de titel "Samenvatting Watertoets " draagt.. In werkelijkheid bevat deze bijlage het door een RHO medewerker ingevuld aanvraagformulier van 22-03-2022 .Ook op deze wijze is de uitkomst van de watertoets een open vraag en naar onze mening onvoldragen.

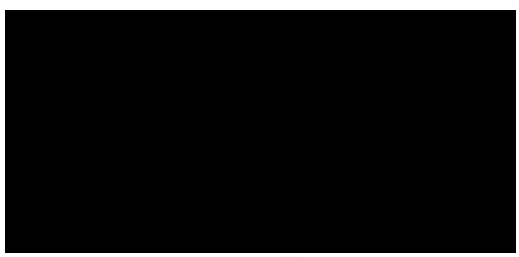
Erfdienstbaarheid van weg

Het plangebied omvat 3 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder onze percelen. is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat wij ons hier niet in kunnen vinden en ons zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaven.

Duidelijk is dat ondergetekenden zich niet kunnen vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Woningen Camstrastrjitte te Damwâld

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Woningen Camstrastrjitte" te Damwâld van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van 6 woningen op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear te Damwâld. De beoogde woingen betreffen 4 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 8 (schriftelijke) zienswijzen ingediend:

1. De bewoner(s) van [redacted]
2. De bewoner(s) van [redacted]
3. De Provincie Fryslân te Leeuwarden;
4. De bewoner(s) van [redacted]
5. de bewoner van [redacted]
6. De bewoner(s) van [redacted]
7. De bewoner(s) van [redacted]
8. De bewoner(s) van [redacted]

1. Zienswijze; bewoner(s) [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1.1. Onduidelijk hoe het draagvlak is meegewogen in de besluitvorming
Indiener geeft aan dat er een onderzoek naar draagvlak heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente en dat er een onderzoek is gedaan door de buurtbewoners. Onduidelijk is echter hoe dit onderzoek is meegewogen in de besluitvorming.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door het college op 21 december 2021 onder voorwaarden principemedewerking verleend. In de principemedewerking is een brede afweging gemaakt, waarin ook het onderzoek is meegenomen. Het college heeft daarbij kennis genomen van de bezwaren en handtekeningenlijst. In de principemedewerking is afgewogen dat, ondanks weerstand uit de buurt, het beoogde woningbouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente en planologisch uitvoerbaar is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.2. Er is in het proces sprake van onbehoorlijk bestuur
Indiener geeft aan gelet op de gesprekken tussen gemeente, in persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkgelijke opdrachten van B&W, het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces is waarbij volgens de indiener sprake is van onbehoorlijk bestuur. Dit is in de ogen van de indiener niet overeenkomstig de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang onnodige onrust ontstaan bij indiender en andere onwoneneden. Gelet op het gehele proces heeft indiener de indruk dat wordt gekozen voor de belangen van de ondernemer en niet voor de bealngen van de inwoner/omwonende.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Het college heeft in het kader van deze planontwikkeling een afweging gemaakt waarbij ondermeer het belang van het toevoegen van woningen en de aanwezigheid van groen in een woonwijk zijn meegewogen. In dit geval schat het college het belang van nieuwe woningen dusdanig zwaar in, dat dit belang in dit geval prevaleert boven de aanwezigheid van het groene perceel op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.3. Er is sprake van vooral reactief handelen van het college
Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat, bij het ontbreken van voldoende projecten onder regie van de gemeente zelf, bij deze ontwikkeling vooral reactief wordt gehandeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college merkt op dat zij in de ruimtelijke ordening zowel proactief als reactief te werk gaat. Het college is enerzijds aan de slag met 'eigen' gemeentelijke woningbouwprojecten in meerdere kernen

in de gemeente. Daarnaast handelt het college ook reactief ten aanzien van projecten vanuit de markt. Ook dergelijk lokale projecten zijn nodig/noodzakelijk om de gemeentelijk woningbouwopgave in te vullen. Als dergelijk ontwikkelingen in lijn zijn met een 'goede ruimtelijke ordening' kan de gemeente overwegen planologische medewerking verlenen. Het nu voorliggend plan voor 6 woningen aan de Camstrastrjitte is een dergelijk project vanuit de markt, waaraan medewerking kon worden verleend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.4. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.5. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.6. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De rooiwerkzaamheden waar de inspreker naar verwijst konden vergunningsvrij worden uitgevoerd. De betreffende quickscan flora en fauna betreft een momentopname van de natuurwaarden in het plangebied. In de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat tijdens het veldbezoek geen natuurwaarden zijn aangetroffen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.7. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.8. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plan CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

1.9. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: 'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.10. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.

Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen (Zoals 'De Bron') minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.11. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoners [redacted]

2.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk. Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet 'geregeld' via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocatie al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

2.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Zienswijze pronvincie Fryslân

3.1. Ecologie
De provincie merkt op dat de resultaten van de quickscan van bureau Faunax zijn ten dele verwerkt in de toelichting. Wij merken op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Wij verzoeken u dit in de toelichting op te nemen en de uitvoerbaarheid op dit onderdeel te onderbouwen.

Reactie college van burgemeester en wethouders
De provincie merkt op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. In het ecologisch onderzoek is tevens nader afgewogen dat: 'de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen echter dusdanig klein en onwaarschijnlijk is dat we het niet realistisch vinden om hiermee rekening te houden. Derhalve is reeds een afweging gemaakt, waar de provincie naar vraagt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.2. Ontgrondingen
Ten behoeve van de watercompensatie wordt een nieuwe waterpartij gegraven. Dit is een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Wij merken op dat dit niet is vermeld in de toelichting en dat onduidelijk is of het of het gaat om een ontgronding die binnen de vrijstelling van de Ontgrondingenverordening valt. Wij adviseren u om in de toelichting duidelijk te maken hoeveel grondverzet en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij en in overleg met de Fumo te bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding. De conclusie kunt u verwerken in de plantoelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De aard en omvang van het grondverzet van dit plan is op voorhand als beperkt in te schatten in relatie tot de ondergrens voor ontgrondingen (10.000 kubieke meter bodemateriaal dat naar elders wordt afgevoerd). De provincie stelt terecht vast dat dit argument niet in de toelichting is benoemd. Het college stelt voor dit alsnog te benoemen in de waterparagraaf van de plantoelichting.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat in de waterparagraaf wordt toegevoegd dat gezien de beperkte omvang van grondverzet geen ontgrondingsvergunning nodig is.

3.3. Natuurinclusief bouwen
De provincie geeft aan dat in de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecoloog kan u hierover ook adviseren. Wij vragen u om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze geeft de provincie een handreiking om te komen tot een natuurinclusieve bouwwijze. De handreikingen zien op de planuitwerking en niet op het niveau van het

juridisch plan wat nu voorligt. Deze handreiking neemt de gemeente (en ontwikkelaar) mee in de verdere planuitwerking.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.4. Vooroverleg niet verwoord
De provincie geeft de provinciale vooroverlegreactie van 30 november 2022 niet is verwoord in de plantoelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze stelt de provincie terecht vast dat het vooroverleg niet is verwoord in de plantolichting. Het college stelt voor om deze reactie alsnog bondig te verwoorden in de plantoelichting.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de benoemde vooroverlegreactie kort zal worden verwoord in de plantoelichting.

4. Zienswijze bewoners [redacted]

4.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet 'geregeld' via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.5. Ecologisch onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

4.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.10. Stedenbouwkundige uitgangspunten
Indiener geeft aan dat onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het gedeelte Aid Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7meter is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7meter moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Aid Mear/ Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9ml maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat de indiener stelt is de bestemmingsregeling voor 'Wonen' wel degelijk gelijk aan dat van het bestemmingsplan 'Damwâld-kom' zoals vastgesteld op 4 juli 2022. Daarin geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter voor woningen (hoofdgebouw). Dit houdt in dat voor zowel de bestaande woningen rondom de Camstrastrjitte / Ald Mear alsook de beoogde nieuwe woningen van het voorliggende bestemmingsplan allen een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Dit laat niet weg dat in de omgeving van het plangebied meerdere woningen deze maximale bouwhoogte niet volledig hebben benut. Desondanks is een maximale bouwhoogte van 9 meter passend en gebruikelijk in in een dorpse sfeer als deze.

Ook de regeling met betrekking tot bijgebouwen is identiek aan het bestemmingsplan Damwâld – kom.

Daarnaast is het college van opvatting dat de beoogde woningen wel degelijk passend zijn binnen het heersende bebouwingsbeeld van de omgeving. De omgeving kenmerkt zich namelijk door een redelijke variatie van bebouwing. De begoogde woningen (met rieten kap) wijken naar opvatting van het college weliswaar enigszins af, maar dat is passend binnen het enigszins gevariereerde bebebouwingsbeeld van dit deel van Damwâld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.11. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast
Indiener geeft aan dat eventuele bouw van woningen ervoor zorgt dat er in de Camstrastrjitte en Aid Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp (Aid Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de gemeente. De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte - nieuwe gedeelte Aid Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Aid Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Aid Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichtingt verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.12. Mogelijk heiwerk leidt tot risico's
Indiener geeft aan dat mogelijk heiwerk leidt tot risico's voor omliggende bebouwing. Dit is niet beschreven in het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan gaat niet in op de voorwaarden en eisen voor de toekomstige bebouwing. Ook is in deze fase nog niet bekend of, en in welke mate zal worden geheid. Eventuele heiwerkzaamheden en de trilling die daarmee gepaard gaat is slechts een toetsingsaspect bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit maakt dus geen onderdeel uit van de bestemmings(plan)afweging.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.13. Geen onderbouwing met betrekking tot zonnepanelen in relatie tot het stroomnet
Indiener geeft aan dat niet duidelijk is of er zonnepanelen worden aangebracht en of er een afweging is gemaakt of het stroomnet de toevoeging van extra zonnepanelen wel aankan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Bij de planologisch afweging is dit aspect geen beoordelingscriterium. Het bestemmingsplan regelt niet of zonnepanelen worden toegepast en/of het stroomnet de teruglevering van stroom kan opvangen. Ook kennen wij geen signalen over een vermeend 'te krap' stroomnet in dit deel van onze gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.14. Woonvisie 2020-2025 Dantumadiel
Indiener geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan alleen de eventuele zaken worden toegelicht welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 en worden overige belangrijke zaken weggelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten. Dit is volgens de indiener alles behalve transparant en de indiener vraagt zich af welke bedoeling heeft de gemeente hiermee heeft. Ook spreekt de woonvisie over andere plannen waarmee al ruimschoots wordt voldaan aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Waarom dan nog wel bouwen aan de Camstrastrjitte?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt aangegeven op welke punten het plan aansluit bij de Woonvisie. Daarbij worden terecht de punten aangehaald waarbij aantoonbaar aansluiting wordt gevonden met de Woonvisie. Daarbij is het onterecht om te stellen dat bij alle punten van de Woonvisie dient te worden aangesloten om te kunnen spreken van een aanvaarbaar plan. IN de toelichting is daarom naar opvatting van het college voldoende gemotiveerd dat het plan in voldoende mate aansluit bij de Woonvisie en de vertrekpunten van deze Woonvisie. In dit geval sluit het plan aan bij de Woonvisie, aangezien er sprake is van een actuele behoeft aan tweekappers en vrijstaande woningen.

Naast het nu voorliggende woningbouwplan zijn binnen de gemeentegrenzen meerdere woningbouwontwikkelingen gaande. Het college is van opvatting dat het, gezien de grote maatschappelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen, noodzakelijk is om zowel eigen gemeentelijke woningbouwprojecten te ontwikkeling en nadrukkelijk daarnaast ontwikkeling uit de markt te blijven faciliteren. Het nu voorliggende plan is een voorbeeld van de laatsgenoemde categorie.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.15. Plannen worden ontwikkeld voor financieel gewin ontwikkelaar
Indiener geeft aan dat de nu voorliggende plannen worden ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaar.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De vraag of, en de mate waarin, ontwikkelende partijen financieel gewin halen uit woninbouwplannen is voor de gemeente geen afwegingscriterium voor bij planologische keuzes als deze. Slechts de financiele uitvoerbaarheid behoeft te worden aangetoond.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.16. De omgeving wordt niet gehoord

Indiener geeft aan dat deze ontwikkelingen worden doorgezet zonder dat de omgeving (voldoende) wordt gehoord. Daarbij geeft de indiener aan dat er een handtekeningenactie is geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft. Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Indiener vraag zich af welke belangen de gemeente hier behartigd; die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat zij wel degelijk de negatieve geluiden van directe omwonenden heeft betrokken bij haar afweging. Dit is gebeurd bij het besluit tot principemedewerking en de instemming met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is zich bij deze afweging ter dege bewust van de belangrijke afweging die moet worden gemaakt bij deze ontwikkelingen. Het college maakt daarbij een brede afweging tussen de (grote) behoefe aan nieuwbouwwoningen en de behoefte van de wijk om een groene woonomgeving te hebben en de houden. Daarbij kent de gemeente een zwaar gewicht toe aan de brede behoefte aan woningen. Om reden stelt het college zich op het standpunt toch medewerking te verlenen aan de nu voorliggende woningbouwplannen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.17. Planschadeovereenkomst

Indiener vraagt zich af waarom de gemeente heeft afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college ziet af van een exploitatieplan, aangezien vooraf afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. In dit geval zijn alle te maken kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeente geen kosten behoeft te maken voor bijvoorbeeld de aanleg van (toegangs)wegen, infra, etc. is het verhalen van gemeentelijke kosten niet aan de orde. Een exploittieplan is daardoor niet nodigt. De gemeentelijke plankosten worden gedekt door de (heffing van) leges. Voorts worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het eventuele verhaal van planschade. Een dergelijke planschadeovereenkomst is een een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar een daarmee niet openbaar.

Indien belanghebbende menen planschade te ondervinden van de ontwikkeling staat het hen vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadverzoek in te dienen bij de gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.18. Initiatiefvoorstel 'Bouwe Blinder'
Indiener merkt op dat het nu voorliggende plan niet in lijn is met het initiatiefvoorstel 'Bouwe Blinder'. Het plan voorziet namelijk niet in betaalbare tweekappers, seniorenappartementen, of woonhofjes.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het aangehaalde initiatiefvoorstel 'Bouwe Blinder' wordt door het college onderschreven. In dit initiatiefvoorstel wordt belang toegekend aan het bouwen van met name goedkope woningen, seniorenwoningen, appartemten of woonhofjes. Dit betekent niet dat lopende woningbouwontwikkelingen in andere segmenten geen voortgang kunnen vinden. Het nu voorliggende plan, maar ook de planontwikkeling Prikkebosk zet in beginsel niet specifiek in op de woningen die zijn genoemd in het initiatiefvoorstel 'Bouwe Blinder'. Het college is van opvatting dat ook voor de woningen aan de Camstrastrjitte behoefte is aan woningen, ondanks het hogere segment waarvoor wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.19. Gang van Zaken

Indiener merkt op dat de gang hen bevreemd en noemt daarin een zoekgeraakte mail/brief. En vragen zich daarbij af of er kennelijk andere politieke of privebelangen spelen. Desondanks gaat de indiener ervan uit dat deze zienswijze serieus wordt meegenomen en de bezwaren op bestuurlijk op juiste wijze worden meegenomn

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uiteraard maakt het college een brede afweging bij de medewerking aan dergelijke woningbouwplannen en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij worden louter afwegingen van algemeen (maatschappelijk) belang meegegewogen, alsmede overwegingen die meespelen bij een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. Zienswijze bewoners [redacted]

5.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet 'geregeld' via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

5.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: 'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.10. Opmerking van algemene aard; voorkeur voor behoud huidige situatie
Indiener geeft aan dat het voor hen waardevol is dat de huidige situatie blijft bestaan. Bij de zinsnede in uw ontwerpplan "inbreiding boven uitbreiding" vraag ik mij in gemoede af, gezien de vele groenstroken in eigendom van de gemeente, waarom hier jarenlang, terwijl de behoefte groot en het financiële risico voor de gemeente vrijwel nihil was, niets mee gedaan is.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener haalt in de zienswijze de zinssnede 'inbreiding boven uitbreiding' aan. Dit is voor het college een belangrijk vertrekpunt bij ruimtelijke planvorming. Immers; woningbouwontwikkeling mag in beginsel niet ten koste gaan van het waardevolle landelijk gebied in de gemeente. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt dat de provincie hanteert in de Verordening Romte. Dit is een belangrijke reden waarom medewerking is verleend om deze binnenstedelijke groenstrook, ondanks haar waarde, te bebouwen.

Op de vraag waarom andere groenstroken die in bezit zijn van de gemeente, geen keuze wordt of is gemaakt om te bouwen, kan niet een eenduidig antwoord worden gegeven. Wel zijn er voorbeelden van andere locaties waar recentelijk groen is op verantwoorde wijze is getransformeerd naar wonen, zoals het Mûnetilleterrein.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat in de waterparagraaf wordt toegevoegd dat de aan te leggen greppel(s) een overstort krijgen naar de riolering.

5.11. Communicatie wijkt af van andere plannen
Indiener geeft aan dat, wat open communicatie betreft, bij dit plan wordt afgeweken van wat in bij andere plannen gewoon is. Specifiek wordt verwezen naar de planvorming 'Prikkebosk', waarbij omwonenden wel worden 'gehoord' door in de planvorming tuinuitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener stelt dat de aanpak in de communicatie van plan tot plan verschilt. Het college herkent deze constatering. De communicatie met de omgeving verschilt namelijk van plan tot plan, mede gezien de omstandigheden en aard van het plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Zienswijze bewoners [redacted]

6.1. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.2. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.3. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan

niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.4. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.5. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

6.6. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: 'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.7. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.8. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.9. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten

gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet 'geregeld' via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7. Zienswijze bewoners [redacted]

7.1. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.2. Vele grondwerk is destructief voor flora en fauna
Indiener geeft aan dat het vele grondwerk een destructieve werking zal heben voor de flora en fauna en microorganismen in de ondergrond.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft aan dat er veel grondwerk zal plaatshebben die het gebied en de ondergrond zal verstoren. Hiervoor is in het kader van dit bestemmingsplan afdoende onderzoek naar de natuurwaarden verricht. Hieruit blijkt dat de natuurwaarden en beschermde soorten niet substantieel worden geschaad. De verstoring van de ondergrond zal tijdelijk van aard zijn. De ondergrond rondom de woningen zal zich in de beoogde situatie enigszins herstellen ten behoeve van de nieuwe tuinen rondom de woningen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.3. Bereidheid tot betalen planschade
Indiener geeft aan dat de de vraag hoe bereid de initiatiefnemers en de gemeente zullen zijn, om planschade te vergoeden. Door de inzet van al het zware materieel plus het grondwerk plus de overlast van werkverkeer, heeft de indiener vraagtekens of dit ook schade gaat berokkenen aan de reeds aanwezige huizen

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten aanzien van mogelijke planschade als gevolg van dit plan wordt tussen de gemeente en de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt voor de eventuele vergoeding van planschade.

Indien verzoekers een verzoek voor de toekenning van planschade doen. Is de gemeente verplicht om dergelijke verzoeken in behandeling te nemen. Is er sprake van een planschade, dan wordt deze ook uitgekeerd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.4. Uitvoerbaarheid in geval van tegenvallende verkoop
Indiener geeft aan dat het plan moeilijk uitvoerbaar is. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.

Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.5. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet 'geregeld' via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.6. Vragen over democratisch gehalte proces/ omeving niet gehoord
Indiener geeft aan dat deze ontwikkelingen worden doorgezet zonder dat de omgeving (voldoende) wordt gehoord. Daarbij geeft de indiener aan dat er een handtekeningenactie is geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft. Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Indiener vraag zich af welke belangen de gemeente hier behartigd; die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat zij wel degelijk de negatieve geluiden van directe omwonenden heeft betrokken bij haar afweging. Dit is gebeurd bij het besluit tot principemedewerking en de instemming met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is zich bij deze afweging ter dege bewust van de belangrijke afweging die moet worden gemaakt bij deze ontwikkelingen. Het college maakt daarbij een brede afweging tussen de (grote) behoefte aan nieuwbouwwoningen en de behoefte van de wijk om een groene woonomgeving te hebben en de houden. Daarbij kent de gemeente een zwaar gewicht toe aan de brede behoefte aan woningen. Om reden stelt het college zich op het standpunt toch medewerking te verlenen aan de nu voorliggende woningbouwplannen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8. Zienswijze; bewoner [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

8.1. Onduidelijk hoe het draagvlak is meegewogen in de besluitvorming
Indiener geeft aan dat er een onderzoek naar draagvlak heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente en dat er een onderzoek is gedaan door de buurtbewoners. Onduidelijk is echter hoe dit onderzoek is meegewogen in de besluitvorming.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door het college op 21 december 2021 onder voorwaarden principemedewerking verleend. In de principemedewerking is een brede afweging gemaakt, waarin ook het onderzoek is meegenomen. Het college heeft daarbij kennis genomen van de bezwaren en handtekeningenlijst. In de principemedewerking is afgewogen dat, ondanks weerstand uit de buurt, het beoogde woningbouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente en planologisch uitvoerbaar is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2. Er is in het proces sprake van onbehoorlijk bestuur
Indiener geeft aan gelet op de gesprekken tussen gemeente, in persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkgelijke opdrachten van B&W, het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces is waarbij volgens de indiener spraks is van onbehoorlijk bestuur. Dit is in de ogen van de indiener niet overeenkomstig de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang onnodige onrust ontstaan bij indiender en andere onwoneneden. Gelet op het gehele proces heeft indiener de indruk dat wordt gekozen voor de belangen van de ondernemer en niet voor de bealngen van de inwoner/omwonende.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Het college heeft in het kader van deze planontwikkeling een afweging gemaakt waarbij ondermeer het belang van het toevoegen van woningen en de aanwezigheid van groen in een woonwijk zijn meegewogen. In dit geval schat het college het belang van nieuwe woningen dusdanig zwaar in, dat dit belang in dit geval prevaleert boven de aanwezigheid van het groene perceel op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.3. Er is sprake van vooral reactief handelen van het college
Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat, bij het ontbreken van voldoende projecten onder regie van de gemeente zelf, bij deze ontwikkeling vooral reactief wordt gehandeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college merkt op dat zij in de ruimtelijke ordening zowel proactief als reactief te werk gaat. Het college is enerzijds aan de slag met 'eigen' gemeentelijke woningbouwprojecten in meerdere kernen in de gemeente. Daarnaast handelt het college ook reactief ten aanzien van projecten vanuit de markt.

Ook dergelijk lokale projecten zijn nodig/noodzakelijk om de gemeentelijk woningbouwopgave in te vullen. Als dergelijk ontwikkelingen in lijn zijn met een 'goede ruimtelijke ordening' kan de gemeente overwegen planologische medewerking verlenen. Het nu voorliggend plan voor 6 woningen aan de Camstrastrjitte is een dergelijk project vanuit de markt, waaraan medewerking kon worden verleend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.4. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming 'Groen'
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college 'de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid'; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.5. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.6. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.7. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.8. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

8.9. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.10. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.11. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)

INGEKOMEN
25 OKT. 2024

Raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
24 oktober 2024	202403327/1/R3	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264093

Onderwerp
Dantumadiel
Bp Damwâld - Woningen Camstrastrjitte

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure.
De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 21 november 2024 de tijd.

Verder verzoek ik u om, als u een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht hebt genomen of als u dat nog gaat nemen, dit aan de Afdeling te laten weten.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Let op: stukken zijn reeds verstuurd op 2 juli 2024.

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:26:03
Van: [redacted]
Verzonden: Wed, 5 Mar 2025 07:41:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bericht
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goedemorgen [redacted]

Hebben jullie contactgegevens van de ontwikkelaar van de Camstrastrjitte?

Meneer wil graag in contact komen met de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Stedenbouw

Cluster Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Hynsteblom 4, 9104 BR Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 maart 2025 18:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: bericht

Goede avond [redacted],

Heb wel intersse, je mag mijn gegevens wel naar hem doorsturen.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>

Verzonden: maandag 3 maart 2025 15:46
Aan: [redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: RE: bericht

Goedemiddag [redacted],

Dit is een externe ontwikkeling.

Als u akkoord gaat kan ik uw gegevens aan de ontwikkelaar doorgeven.

De ontwikkelaar kan vervolgens met u in conclaaf gaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Stedenbouw

Cluster Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Hynsteblom 4, 9104 BR Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]@hotmail.com>
Verzonden: maandag 3 maart 2025 10:58
Aan: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: Re: bericht

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@hotmail.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

Goede morgen [redacted],

Aan de camstrastrjitte te Damwald zag ik dat daar een stuk grond klaargemaakt voor het bouwen van een aantal woningen.

Kun jij mij ook vertellen wie hier over gaat.

Kan daar geen verdere informatie over vinden, misschien weet jij hier meer van.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>

Verzonden: maandag 20 januari 2025 13:18
Aan: [redacted]@hotmail.com>
Onderwerp: RE: bericht

Goedemiddag,

Op dit moment zijn de prijzen van de kavels en de m2-prijs nog niet bekend!

Als er updates zijn worden deze vermeld op de gemeentelijke website.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Stedenbouw

Cluster Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Hynsteblom 4, 9104 BR Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]@hotmail.com>
Verzonden: maandag 20 januari 2025 13:03
Aan: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: bericht

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@hotmail.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

Goedemiddag [redacted],

Zag dat de Prikkenbosk ook definitief is.

Weet je ook al wat de m2 prijs van de grond hiervan wordt.

Groet, [redacted]

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:26:10
Van: [redacted]
Aan: [redacted]@hekstra.nl'
Bcc: Wiersma, Gerben
Onderwerp: Stand van zaken beroep bestemmingsplan 'Damwâld - Woningen Camstrastrjitte'
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goeiemiddag,

Zoals telefonisch besproken hierbij een update over de beroepsprocedure die loopt tegen het bestemmingsplan ‘Damwâld - Woningen Camstrastrjitte’.

Zojuist hebben we hierover nogmaals contact gehad met de Raad van State. Zij gaven te kennen dat het “zittingsrijp” is, dus het op stapel staat om ingepland te worden.

Een exacte datum kan ik hierbij dan ook nog niet mededelen, wel dat het binnen afzienbare tijd wordt ingepland voor een zitting.

Mocht hierover meer bekend worden, dan geef ik dit aan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Afdeling Bestuursrechtspraak
Van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Damwald, 15 april 2025

Onderwerp: Beroep bestemmingsplan Damwald – woningen Camstrastrjitte
Zaaknummer: 202403327/2/R3

Geachte Voorzitter

Wij hebben uw brief ontvangen waarin u aangeeft dat beroep is ingesteld tegen het vaststellingsbesluit van de raad van de gemeente Dantumadiel met betrekking tot het bestemmingsplan Damwald – woningen Camstrastrjitte. U verzoek ons een verweerschrift in te zenden.

In het onderstaande treft u ons verweer aan.

Kort samengevat zijn de volgende beroepsgronden aangevoerd.

1. Onevenredige afbreuk van het bestaande groengebied en onvoldoende borging van de groene setting van de bouwlocatie. Er zal 40% van het groengebied verdwijnen voor het bouwen van woningen. De groene setting is in het plan niet gewaarborgd.
2. Het vertrouwen in de overheid neemt af omdat het college aangeeft dat sprake is van een groene Oase maar wel 40% van de groenstrook verwijderd.
3. De groene kwaliteit is onvoldoende in het stedenbouwkundige kader meegenomen.
4. Er kan een enorme verstening van tuinen ontstaan omdat er geen regels zijn die dat verhinderen.
5. In de bouwvergunning moet worden geregeld dat verblijfplaatsen van vleermuizen niet mogen worden aangetast.
6. De quickscan m.b.t. ecologie is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden vergunningsvrij hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden hadden niet vergunningsvrij mogen plaatsvinden. De werkzaamheden hebben waarschijnlijk plaatsgevonden om de natuurwaarden op het terrein te verstoren.
7. Het ecologisch onderzoek moet nog worden aangevuld.
8. De werkzaamheden op het terrein hadden alleen met een kapvergunning mogen plaatsvinden. De werkzaamheden kunnen worden gezien als het bouwrijp maken van het terrein waarvoor geen bouwvergunning is verleend.
9. Het college had moet reageren op wat in de zienswijze is opgenomen over stikstofdepositie op aangrenzende gronden. Er is alleen een verhaal opgenomen over stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden.

10. Het aanleggen van een extra greppel aan de noordzijde van het plangebied. Door het aanleggen van de greppel zouden de erfdienstbaarheden worden belemmerd.
11. In de reactienota is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast. Er is echter niet aangegeven wat dan aanpast wordt.
12. De gevestigde zakelijke rechten moet worden gerespecteerd.
13. Er is geen reactie gegeven op de zienswijze ten aanzien van archeologisch onderzoek.
14. Er zijn twijfels bij de economische uitvoerbaarheid en de verkoopbaarheid van de kavels. Er wordt niet onderbouwd dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. De financiële verantwoordelijkheid mag niet worden afgeschoven door het aangaan van een anterieure overeenkomst.

Ten aanzien van de beroepsgronden voeren wij het volgende aan:

ad. 1 onevenredige afbreuk groen gebied en onvoldoende waarborgen voor de groene setting op het perceel

In de plantoelichting is aangegeven dat het groen op het perceel wordt gezien als waardevol. Het is een belangrijke groene oase in de wijk. Daarnaast wordt aangegeven dat in het stedenbouwkundig kader een plan is opgenomen.
In het stedenbouwkundig kader is aangegeven dat de houtwal aan de oostzijde moet worden behouden en worden versterkt. Hier is een kans voor het combineren van het opvangen van water en het vergroten van de biodiversiteit. Verder moeten zo veel mogelijk bestaande bomen langs de perceelsgrenzen worden behouden.
Binnen de bestemming " Tuin" is een vergunningplicht opgenomen voor het rooien en kappen van houtsingels. In het plan is een houtsingel niet gedefinieerd. Maar in het dagelijks spraakgebruik wordt onder een houtsingel verstaan:
(Wikipedia)

- een brede strook met bomen en struiken als afscheiding tussen weilanden en akkers en ook wel langs beken en waterlopen.
- lijnvormig landschapselement van 4 tot 20 meter breed en minimum 25 meter lang

(bij12)

- een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken. De houtwal of houtsingel is minimaal 25 meter lang en maximaal 20 meter breed.

Daarmee is afdoende in het plan geregeld dat het groen op het perceel niet zo maar gerooid of gekapt kan worden. Er geldt een vergunningplicht.

Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

Ad. 2 en 3 De groene kwaliteit is onvoldoende in het stedenbouwkundige kader meegenomen.

In het stedenbouwkundig kader is uitgebreid aandacht besteed aan de groene kwaliteit.
In het stedenbouwkundig kader is een advies opgenomen hoe om te gaan met het groene element.
Er is geadviseerd om aan de oostgrens van het plangebied de dykswâl voort te zetten richting het

noorden en aan de westgrens de bestaande bomen aan te vullen met beplanting die kenmerkend is voor elzensingels. Verder is een aantal uitgangspunten opgenomen voor het beplantingsplan:

• Voldoende verscheidenheid en voldoende struikvormende planten toepassen
• Meer dan 10 inheemse boom- en struiksoorten binnen 100 meter
• 20 - 50% andere soorten dan Zwarte Els • Eén of meer boom- of struiksoorten uit de categorie 'zeldzame tot zeer zeldzame soorten'
• Boomlaag, struiklaag en kruidlaag evenredig tot ontwikkeling laten komen
• Boomlaag: zwarte els (50 - 80%) in combinatie met witte els en wichter
• Struiklaag: sporkehout, zwarte bes, sleedoorn, gelderse roos, hondsroos, framboos, hazelaar, kamperfoelie
• Kruidlaag: brede stekelvaren, geel nagelkruid, hop, speenkruid
• Zeldzame en zeer zeldzame soorten: zoete kers, viltroos, peer, tweestijlige meidoorn, rode aalbes, appel Figuur 24 Verschil tussen elzensingels en dykswâlen in de Friese Wouden (Landschapsbiogfie Noardeast-Fryslân) Figuur 25 Beheereisen Elzensingels (BIJ12)
• Geen enkele vorm van bemesting toepassen.

En tot slot is nog een aantal beheerseisen opgenomen voor het beheren van het gebied:

- 75% van lengte van het element wordt als hakhout beheerd
- het hakhout wordt periodiek afgezet in een cyclus van eenmaal per 6-21 jaar. Tussentijds mogen overhangende takken worden gesnoeid.
- Het snoeihout mag niet in het element verwerkt worden.
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Bobinia en Ratelpopulier) middels stobbenbehandeling en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Het element mag niet betreden en o/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen.
- Slootmaaisel of bagger mag niet werkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart.

Wat in het advies is als te behouden is aangegeven zal behouden blijven. In het bestemmingsplan is een vergunningplicht opgenomen voor het kappen of rooien van houtsingels. Daarmee is het groen op het terrein voldoende beschermd.

Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

Ad. 4 Er kan een enorme verstening van tuinen ontstaan omdat er geen regels zijn die dat verhinderen.

In het bestemmingsplan is inderdaad niet geregeld hoeveel bestrating iemand mag aanbrengen op zijn perceel. De gemeente neemt hierover nooit bepalingen op in het bestemmingsplan. En dat heeft ook nog nooit geleid tot problemen. De verwachting is dat dat ook in dit geval niet tot problemen zal leiden.
Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.
Ad. 5 In de bouwvergunning moet worden geregeld dat verblijfplaatsen van vleermuizen niet mogen worden aangetast.
Dit is eigenlijk geen beroepsgrond maar een aanwijzing hoe geregeld zou kunnen worden dat verblijfplaatsen voor de vleermuis niet worden aangetast door werkzaamheden.
In het ecologisch rapport is aangegeven dat niet op voorhand effecten van werkzaamheden op verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kunnen worden uitgesloten. Het gaat dan met name om 1 berkenboom die staat aan de oostzijde van het plangebied ter hoogte van het weiland. Deze boom bevat een holte die geschikt is om als verblijfplaats te worden gebruikt door vleermuizen.
Voorkomen moet daarom worden dat deze berkenboom door werkzaamheden wordt aangetast. Dat kan door een voorwaarde op te nemen bij de Omgevingsvergunning.

Ad. 6 en 8 De quickscan m.b.t. ecologie is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden vergunningsvrij hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden hadden niet vergunningvrij mogen plaatsvinden. De werkzaamheden hebben waarschijnlijk plaatsgevonden om de natuurwaarden op het terrein te verstoren.

In het geldende bestemmingsplan Damwald is een vergunningplicht opgenomen voor het rooien en kappen van houtsingels. De activiteiten hadden inderdaad niet vergunningsvrij mogen worden uitgevoerd. Een kapvergunning was niet nodig.
Deze werkzaamheden zijn natuurlijk niet uitgevoerd om de natuurlijke waarden te verminderen. Maar het is inderdaad wel bijzonder dat het uitvoeren van de werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.
Met de quickscan zijn de natuurlijke waarden in beeld gebracht die op dat moment aanwezig waren. .
Geconstateerd is dat 1 berk op het terrein zou kunnen dienen als een verblijfplaats voor een vleesmuis. Deze berk moet beschermd worden. Verder is vastgesteld dat sprake kan zijn van nesten van niet jaarrond beschermde vogels. Werkzaamheden moeten daarom buiten het broedseizoen plaatsvinden.
Verder is geen beschermde flora en fauna aanwezig op het terrein.
Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

Ad. 7 Het ecologisch onderzoek moet nog worden aangevuld.

Met het ecologisch onderzoek is vastgesteld dat n berk geschikt is voor de huisvesting van een vleermuis. Deze boom moet worden beschermd. Daarnaast is vastgesteld dat ook nesten aanwezig kunnen zijn van niet jaarrond beschermde vogels.
Verder is geen beschermde flora of fauna aangetroffen.
Het onderzoek is volledig en hoeft niet te worden aangevuld.
Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

ad 9. Stikstofdepositie op aangrenzende percelen had meegenomen moeten worden

Stikstofdepositie is alleen belangrijk ten aanzien van Natura 2000-gebieden die al overbelast zijn. Die Natura 2000-gebieden liggen op behoorlijke afstand van het plangebied. Er zal geen stikstofdepositie zijn op Natura 2000-gebieden vanwege het plan.
Stikstofdepositie op aangrenzende percelen is niet interessant en belangrijk. Die depositie wordt dan ook niet vastgesteld.
Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

Ad. 10 en 12 Het aanleggen van een extra greppel aan de noordzijde van het plangebied zal de gevestigde erfdienstbaarheden worden belemmeren

Er is bij het kadaster geïnformeerd naar de zakelijke rechten die gevestigd zouden zijn. Het Kadaster heeft aangegeven dat geen zakelijk rechten zijn gevestigd op gronden die tot het plangebied behoren. Deze beroepsgrond wordt daarom ongegrond geacht.

Ad. 11 In de reactienota is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast. Er is echter niet aangegeven wat dan aanpast wordt.

Bij een zienswijze ten aanzien van de waterhuishouding is aangegeven dat de zienswijze aanleiding vormt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Onduidelijk is waarom dat zo is. In de reactie op de zienswijze wordt een toelichting gegeven op het plaatselijk bergen en infiltreren van regenwater. En dat was al goed in het plan geregeld. Een aanpassing van het ontwerpplan is daarom niet nodig. De opmerking is daarom terecht.

Ad. 13 Er is geen reactie gegeven op de zienswijze ten aanzien van archeologisch onderzoek.

Bij de zienswijzen is aangevoerd dat het archeologisch onderzoek nog gaande was en nog niet was afgerond.
De gemeente heeft op deze zienwijzen gereageerd en aangegeven dat het onderzoek inmiddels was afgerond en dat de definitieve rapportage bij de stukken was gevoegd.
Er is dus wel degelijk gereageerd op de zienswijzen over archeologie.
Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

Ad. 14 Er zijn twijfels bij de economische uitvoerbaarheid en de verkoopbaarheid van de kavels. Er wordt niet onderbouwd dat de financiële haalbaarheid niet in het geding is. De financiële verantwoordelijkheid mag niet worden afgeschoven door het aangaan van een anterieure overeenkomst.

Financieel is de gemeente niet betrokken bij het plan. Het plan wordt gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een overeenkomst waarmee het nadeelcompensatierisico bij de initiatiefnemer komt te liggen.
Deze beroepsgrond wordt ongegrond geacht.

Wij verwachten u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u echter nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [redacted]. Hij is bereikbaar is [redacted]@dantumadiel.frl of via telefoonnummer 06 [redacted]

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumandiel
Namens dezen,

[redacted] (teammanager Omgeving en Economie)

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:26:24
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: pst 2024-123491
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
0000823F.pdf;

Van: Griffy Dantumadiel
Verzonden: maandag 26 mei 2025 10:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted] ; Griffy Dantumadiel
Onderwerp: FW: pst 2024-123491

Goedemorgen [redacted]

Ik stuur deze even aan je door, het betreft een brief van de Raad van State over de woningen aan de Camstrastrjitte.

Als het niet voor jou bestemd is, wil je de brief dan doorsturen naar de collega in kwestie?

Ik schrijf de brief in op de lijst met externe ingekomen stukken voor de raad met het behandeladvies: ¡°in handen van het college ter afhandeling, met terugkoppeling aan de raad.¡±

Het zaaknummer kon ik trouwens niet terugvinden in REX¡¦.

Met vriendelijke groet / Mei freonlike groetnis,

[redacted]

(0511) 71 70 00

(06) [redacted]

werkdagen: maandag, dinsdag, wo-ochtend (thuiswerken) en donderdag

#praatmarfrysk

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>
Verzonden: maandag 26 mei 2025 10:13
Aan: Griffy Dantumadiel <griffy@dantumadiel.frl>
Onderwerp: pst 2024-123491

Goedemorgen,

Bijgevoegde aangetekende brief, gericht aan de Raad is in Rex toegevoegd aan zaak 2024-123491.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker post- en scanproces

Team Dienstverlening

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

?? +31 6 [redacted]

werkdagen: maandag t/m donderdagochtend

gemeente dantumadiel

Hynsteblom 4, 9104 BR Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl



AANTEKENEN

Raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
23 mei 2025	202403327/1/R3	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264093

Onderwerp
Dantumadiel
Bp Damwâld - Woningen Camstrastrjitte

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Het geding waarvan het zaaknummer hierboven is vermeld, zal worden behandeld op een zitting van de Afdeling.

Datum : 30 juni 2025
Tijd : 14.00 uur
Locatie : Den Haag, Kneuterdijk 22

U wordt uitgenodigd voor de zitting. U bent niet verplicht te komen.
Hierbij treft u de lijst aan met degenen die een uitnodiging voor deze zitting ontvangen.

Aanvang zitting
Voor het bijwonen van de zitting moet u 15 minuten van tevoren aanwezig zijn. U kunt zich melden bij de receptie.

Verloop zitting
De Afdeling heeft het dossier grondig bestudeerd. De zitting is niet bedoeld om standpunten te herhalen die de Afdeling al in de stukken heeft gelezen. Het accent van het onderzoek op de zitting ligt daarom op het beantwoorden door partijen van vragen van de Afdeling over de feiten en geschilpunten.
Partijen die dat willen, krijgen aan het begin van de zitting vijf minuten de tijd om uiteen te zetten wat de kern van de zaak is. U kunt dan de punten die u belangrijk vindt nog eens benadrukken. De tekst van uw uiteenzetting kunt u op schrift zetten. Alleen dat stuk kunt u aan de Afdeling overleggen, geen andere stukken. Neemt u in dat geval voldoende kopieën mee, ook voor de andere partij(en). De Afdeling stelt daarna vragen en partijen geven daarop hun antwoorden. In ieder geval krijgt u na de beantwoording van de vragen de gelegenheid om punten beknopt naar voren te brengen die volgens u nog onderbelicht zijn gebleven. Het is niet de bedoeling dat u in herhaling valt. De griffier houdt aantekening van wat op de zitting is besproken.

Het kan zijn dat de Afdeling vindt dat de zitting anders moet verlopen. Daarover krijgt u uiterlijk veertien dagen van tevoren bericht.

Nadere stukken

In deze zaak kunt u nadere stukken indienen. U wordt gevraagd deze stukken zo spoedig mogelijk in te dienen. De hoofdregel is dat deze stukken uiterlijk op 19 juni 2025 door de Afdeling moeten zijn ontvangen. Als stukken daarna bij de Afdeling binnenkomen, moet u er rekening mee houden dat de Afdeling die niet meeneemt in de beoordeling. Maar let op: in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld als het om omvangrijke of technisch ingewikkelde stukken gaat) kan de Afdeling de nadere stukken ook wegens strijd met de goede procesorde buiten beschouwing laten indien deze vóór de hiervoor genoemde datum zijn ingediend.

Getuigen en deskundigen

U kunt getuigen en/of deskundigen meebrengen naar de zitting. U kunt getuigen of deskundigen ook oproepen met een aangetekende brief of deurwaardersexploot om naar de zitting te komen. Dat doet u op eigen kosten. Hierover moet u de Afdeling en de andere partijen uiterlijk op 19 juni 2025 schriftelijk informeren. U moet de namen en de woonplaatsen van de getuige(n) en/of deskundige(n) vermelden. De Afdeling beslist zelf of het horen van getuigen of deskundigen nodig is om de zaak goed te kunnen beoordelen. De zittingsvoorzitter kan beslissen dat een persoon wel wordt gehoord, maar niet formeel als getuige.

Vertegenwoordiging

Als u zich laat vertegenwoordigen, moet uw vertegenwoordiger een schriftelijke, door u ondertekende machtiging meenemen naar de zitting. Een machtiging is niet nodig als uw vertegenwoordiger advocaat is.

Proceskosten

In de uitspraak kan een partij worden veroordeeld in de proceskosten van een andere partij. Als u in aanmerking wilt komen voor vergoeding van proceskosten, dan moet u het 'Formulier Proceskosten' van de website van de Raad van State https://www.raadvanstate.nl/overrvs/bestuursrechtspraak/rechtszitting/) downloaden, uitprinten en invullen. Als u geen internetaansluiting of printer hebt, kunt u het formulier telefonisch opvragen bij de behandelend ambtenaar in deze zaak. Op de dag van de rechtszitting geeft u het ingevulde formulier *vóór* de zitting af bij de inschrijfbalie. Vergeet dit niet! Zodra de zitting voorbij is, wordt het dossier gesloten en kunnen er geen stukken meer aan worden toegevoegd. In de uitspraak staat of uw kosten worden vergoed.

Samenstelling Kamer

Vanaf een week voor de zitting kunt u op de zittingsagenda op de website van de Raad van State de samenstelling van de behandelende kamer van de Afdeling zien.

Openbaarmaking
De Afdeling kan na de sluiting van het onderzoek ter zitting mondeling uitspraak doen. Als dat niet gebeurt, wordt er binnen zes weken na de zitting een schriftelijke uitspraak gedaan. Die uitspraak zal openbaar worden gemaakt op een openbaarmakingszitting. Deze termijn kan worden verlengd met ten hoogste zes weken. Elke woensdag wordt een openbaarmakingszitting gehouden. Op de website van de Raad van State vindt u een overzicht van nummers van zaken waarin de beslissing op de woensdag van die week openbaar wordt gemaakt (www.raadvanstate.nl/uitspraken). Deze lijst wordt elke maandag geactualiseerd. Zo kunt u eenvoudig opzoeken of in die week een uitspraak in uw zaak is te verwachten. U hoeft niet naar de openbaarmakingszitting te komen.
U kunt ook gebruikmaken van de e-mailservice op de website (www.raadvanstate.nl/uitspraken/e-mailservice). Via deze service vult u uw e-mailadres en uw zaaknummer in. U krijgt dan te zijner tijd een e-mail van de Raad van State met de aankondiging van de datum van de uitspraak.
U kunt na de openbaarmaking direct de geanonimiseerde tekst van de uitspraak via de website van de Raad van State bekijken. Meer informatie hierover vindt u op de website van de Raad van State. Partijen ontvangen zo spoedig mogelijk een kopie van hun uitspraak.

Bereikbaarheid en huisregels Raad van State
Informatie over de bereikbaarheid van het gebouw vindt u op de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl/contact). Daar staan ook de huisregels die gelden in het gebouw.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 30 mei gesloten.

Uitnodiging voor de zitting is verstuurd aan (de gemachtigde van):

Bert Adema Makelaardij, Hekstra BV, P. [redacted] en anderen, [redacted] en Raad van de gemeente Dantumadiel.

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

4322708

Raad van State
Postbus 20019 2500EA 'S-GRAVENHAGE the Netherlands

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Dantumadiel, Raad van de gemeente
Postbus 22
9104ZG DAMWALD

3SRAGN8630358

Recommandé

NL

P2202

3SRAGN8630358

INGEKOMEN
25 SEP. 2025

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG DAMWALD

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
24 september 2025	202403327/1/R3	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264093

Onderwerp
Dantumadiel
Bp Damwâld - Woningen Camstrastrjitte

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft gegeven.

De verdere behandeling wordt voortgezet onder het zaaknummer: 202403327/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat nieuwe vastgestelde IMRO-bestanden aan de landelijke voorziening zijn gestuurd, verzoek ik u de identificatiecode te vermelden. U dient deze nieuwe IMRO-bestanden niet toe te sturen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Raad van State

202403327/1/R3.
Datum uitspraak: 24 september 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in geding tussen:

1. [redacted] en anderen (hierna samen en in enkelvoud: [redacted]), wonend in Damwâld, gemeente Dantumadiel,
2. [redacted] (hierna samen en in enkelvoud: [redacted], wonend in Damwâld, gemeente Dantumadiel,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Dantumadiel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 maart 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Damwâld - Woningen Camstrastrjitte" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [redacted] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[redacted] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 30 juni 2025, waar [redacted], en de raad, vertegenwoordigd door [redacted], zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 19 april 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de ontwikkeling van zes woningen op een deel van een bestaande groenstrook op de hoek van de Ald Mear met de Camstrastrjitte in Damwâld. Aan de gronden zijn de bestemmingen "Wonen", met daarbinnen vier bouwvlakken, en "Tuin" toegekend. In het voormalige bestemmingsplan hadden de gronden van het plangebied de bestemming "Groen".

3. [redacted] en [redacted] wonen in de omgeving van het plangebied. Zij kunnen zich niet met het plan verenigen, met name omdat zij vrezen dat de ontwikkeling verschillende nadelige gevolgen heeft voor hun woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke

ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

Participatie en inspraak

5. [redacted] en [redacted] betogen dat de inspraak voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ontoereikend is geweest. [redacted] voert daartoe aan dat de raad geen reactie heeft gegeven op de door hem ingediende zienswijze. Daarnaast stelt [redacted] dat de raad ten onrechte niets heeft gedaan met de door hem gedane handtekeningenactie.

[redacted] voert aan dat de raad niet volledig op zijn zienswijze is ingegaan. De raad heeft zijn zienswijze onjuist weergegeven en geen volledige reactie op de in die zienswijze aangedragen argumenten gegeven. Daarnaast betoogt [redacted] dat hij ten onrechte geen inzage heeft gehad in de ingediende zienswijzen waardoor hij zijn recht als belanghebbende niet goed kan uitoefenen.

5.1. De Afdeling stelt voorop dat het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in die eerdere fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2. Voor zover [redacted] aanvoert dat dat de raad niets heeft gedaan met de door hem gedane handtekeningenactie, overweegt de Afdeling het volgende. Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijk plan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Op zichzelf beschouwd kan de omstandigheid dat een groot aantal omwonenden middels een handtekeningenactie bezwaren kenbaar heeft gemaakt tegen de realisatie van de woningen dan ook niet tot vernietiging van het bestemmingsplan leiden.

Dit betekent echter niet dat het aspect draagvlak geen enkele rol speelt in de besluitvorming. Draagvlak vormt een aspect van de belangenafweging die het bevoegd gezag bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de mogelijk gemaakte ontwikkeling moet maken. Bij de beoordeling van de beroepsgronden toetst de Afdeling, indien die beroepsgronden daartoe aanleiding geven, of de raad de belangen van de omwonenden voldoende heeft onderzocht en heeft betrokken in zijn belangenafweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

5.3. Voor zover [redacted] aanvoert dat dat er niet of onvolledig is gereageerd op zijn zienswijze, overweegt de Afdeling als volgt. De Afdeling vat het zo op dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd zou zijn met de motiveringsverplichting van artikel 3:46 van de Awb. Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet

tegen dat de raad de zienswijze samengevat weergeeft of verwijst naar de beantwoording van andere zienswijzen. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten ten onrechte niet in de overwegingen zijn betrokken. Dat [redacted] vindt dat zijn zienswijze niet juist is samengevat en om die reden ook niet op de juiste wijze is beantwoord, maakt niet dat de zienswijze onvoldoende is behandeld. Voor zover [redacted] betoogt dat hij ten onrechte geen inzage heeft gehad in de ingediende zienswijzen, overweegt de Afdeling dat er geen wettelijke verplichting rust op de raad om de ingediende zienswijzen ter inzage te leggen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

5.4. Voor zover [redacted] aanvoert dat de raad niet op zijn zienswijze heeft gereageerd, overweegt de Afdeling als volgt. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat op de zienswijze van [redacted] zou zijn gereageerd. De raad is meermaals in de gelegenheid gesteld de niet-geanonimiseerde zienswijzennota aan de Afdeling toe te sturen, zodat vastgesteld had kunnen worden of de raad op de zienswijze van [redacted] een reactie heeft gegeven. Van die gelegenheid heeft de raad geen gebruik gemaakt. Gelet op de afwezigheid van de niet-geanonimiseerde zienswijzennota, heeft de Afdeling niet kunnen vaststellen of de raad een reactie op de zienswijze van [redacted] heeft gegeven. Om die reden is het bestemmingsplan in zoverre in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vastgesteld.

Het betoog slaagt in zoverre.

Verlies van het groene karakter

6. [redacted] en [redacted] betogen dat het bestemmingsplan een onevenredige inbreuk maakt op de gehele bestaande groenstrook, waarvan het plangebied deel uitmaakt. Zij voeren daartoe aan dat de bouw van de woningen zorgt voor verlies van een deel van de bestaande groenstrook. Volgens [redacted] wordt met 40% een substantieel deel van die groenstrook verhard en bestemd voor de woningen. [redacted] wijst erop dat de raad in de plantoelichting heeft opgemerkt veel waarde aan die gehele groenstrook te hechten. Door een groot deel van het plangebied te bestemmen voor woningen, is de raad voorbijgegaan aan de waarde die het zelf aan dat groen heeft toegekend.

[redacted] en [redacted] brengen verder naar voren dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met het groene karakter van het plangebied dat overblijft na realisatie van de woningen. De hoeveelheid groen die binnen het plangebied blijft bestaan is volgens hen verwaarloosbaar ten opzichte van de hoeveelheid groen die nu aanwezig is. Daarbij is de groene setting van het gebied volgens [redacted] in het plan niet, althans onvoldoende, gewaarborgd. Op de zitting heeft [redacted] in dat kader zijn twijfels uitgesproken over wie verantwoordelijk is voor het beplantingsplan dat het groene karakter van het plangebied moet waarborgen en hoe op de uitvoering en instandhouding daarvan wordt toegezien. Bovendien is volgens [redacted] niet zeker dat de resterende gronden in het plangebied met een groene setting niet versteend worden, omdat een regel die verstening verbiedt ontbreekt.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het groene karakter van het plangebied met het plan voldoende wordt gewaarborgd. Uit de plantoelichting blijkt op meerdere plaatsen dat de raad erkent dat het plangebied een belangrijke groene oase in de wijk is en het een bijzondere positie in de geschiedenis van de wijk heeft. Om het groene karakter te bewaken heeft de raad een beplantingsplan opgesteld. De aanleg en instandhouding van dat beplantingsplan heeft de raad geborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in artikel 7.1 van de planregels. De raad heeft op de zitting toegelicht dat door middel van het beplantingsplan volgens hem voldoende overblijft van het groene karakter in en rondom het plangebied.

6.2. Artikel 7.1 van de planregels luidt:
"Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:
a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zonder de aanleg en instandhouding van de beplantingsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen beplantingsplan teneinde te komen tot een goede inpassing;
[...]."

6.3. De Afdeling stelt vast dat in artikel 7.1, aanhef en onder a, van de planregels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. Die voorwaardelijke verplichting houdt in dat bij het gebruik van de gronden ter plaatse van zowel de bestemming "Tuin" als "Wonen" de beplantingsmaatregelen van het beplantingsplan die als bijlage aan het bestemmingsplan is gehecht, moeten worden aangelegd en in stand gehouden. In het beplantingsplan is de wijze waarop de woningen landschappelijk moeten worden ingepast weergegeven. Het beplantingsplan voorziet in het behoud van meerdere bestaande bomen in het plangebied, waaronder de berk, en daarnaast in het verplicht aanleggen van andere beplanting. Voor zover [redacted] twijfelt aan wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan, overweegt de Afdeling dat eenieder die de grond gebruikt of in gebruik laat nemen verplicht is dat beplantingsplan uit te voeren en in stand te houden. Daarnaast wijst de Afdeling, voor zover [redacted] vraagtekens zet bij de controle daarop, op de handhavingsmogelijkheden die het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel heeft om op de naleving van het beplantingsplan toe te zien. De Afdeling overweegt dat de raad met het beplantingsplan voldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe het bestaande groene karakter met het bestemmingsplan wordt gewaarborgd.
Het betoog slaagt niet.

Zorgvuldigheidsbeginsel

7. [redacted] betoogt dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt wat de gevolgen van het bestemmingsplan voor zijn erfdienstbaarheid zijn. Hij voert daartoe onder verwijzing naar een overgelegde conceptleveringsakte aan dat hij een recht van overpad heeft langs de oostzijde van het plangebied om zijn perceel met materieel te kunnen bereiken. Volgens [redacted] maakt het bestemmingsplan een greppel aan de noordzijde van het plangebied mogelijk,

waardoor onduidelijk is of hij nog van zijn recht van overpad gebruik kan maken. De raad is hier volgens hem niet op ingegaan in de reactienota.

7.1. Op de zitting heeft [redacted] toegelicht dat het recht van overpad is gevestigd ten gunste van zijn percelen, kadastraal bekend als G2478 en G3014, en ten laste van de percelen tot aan de Camstrastjritte. De erfdienstbaarheid wordt volgens Elsma ook feitelijk nog gebruikt. Aangezien er een greppel ligt tussen zijn huis en zijn tuin, kan hij geen materieel over die greppel naar zijn tuin vervoeren voor het verrichten van onder meer kapwerkzaamheden. [redacted] heeft op de zitting ook gewezen op buren die recent gebruik hebben gemaakt van de erfdienstbaarheid, bij de toevoer van materieel naar hun percelen in het kader van rooiwerkzaamheden en het opbouwen van een kippenhok. [redacted] heeft op de zitting ook toegelicht dat hij zich er niet bewust van is geweest dat hij een conceptleveringsakte heeft overgelegd aan de Afdeling in plaats van de in de registers ingeschreven leveringsakte, maar dat dit geen afbreuk doet aan zijn betoog omdat hij naar beste weten meent dat de akte is verleden conform het concept.

De Afdeling heeft [redacted] op de zitting gevraagd naar de mogelijkheden om de erfdienstbaarheid in te korten door het recht van overpad niet over het plangebied te laten lopen, maar, vanaf het perceel kadastraal bekend als G2482, via de Ald Maer richting de Camstrastjritte. [redacted] heeft daarover uitgebreid toegelicht dat gelet op de greppel die ligt tussen het genoemde perceel en de Ald Maer, het net als door de greppel in zijn tuin, niet mogelijk is materieel op die wijze te vervoeren.

De raad heeft op de zitting desgevraagd verklaard niet bekend te zijn geweest met de erfdienstbaarheid zoals door [redacted] op de zitting toegelicht. De raad heeft die erfdienstbaarheid dan ook niet betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

7.2. De Afdeling stelt vast dat [redacted] de betreffende erfdienstbaarheid gebruikt om zijn perceel te bereiken met materieel voor het verrichten van werkzaamheden op dat perceel. Door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kan [redacted] zijn perceel mogelijk niet meer op een vergelijkbare wijze met dergelijk materieel bereiken. De raad heeft zoals hiervoor beschreven op de zitting verklaard niet bekend te zijn geweest met de inhoud van de erfdienstbaarheid, waardoor niet duidelijk is of [redacted] zijn perceel na realisering van de mogelijkheden van het bestemmingsplan nog met materieel kan bereiken. Die omstandigheid heeft de raad ten onrechte niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken. Om die reden is de Afdeling van oordeel dat het bestemmingsplan in zoverre in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Quickscan van natuur is ontoereikend uitgevoerd

8. [redacted] betoogt dat het rapport "Quickscan Wet Natuurbescherming Ontwikkeling Camstrastrjitte te Damwald" (hierna: de Quickscan) van september 2022, dat is opgenomen in bijlage 4 bij de plantoelichting, ontoereikend is uitgevoerd en om die reden niet aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag kan liggen. Daartoe voert hij aan dat de Quickscan is uitgevoerd in september 2022 en dat daarbij geen rekening is gehouden met de rooiwerkzaamheden die in

maart 2022, en dus vóór de Quickscan, hebben plaatsgevonden. Hij stelt dat de verstoringen van de natuur als gevolg van die rooiwerkzaamheden nog steeds zichtbaar zijn, maar dat de Quickscan dat niet vermeldt. Volgens [redacted] dient de Quickscan daarom nader te worden aangevuld, op basis van de huidige situatie.

8.1. De Afdeling overweegt dat de inhoud van de Quickscan door [redacted] niet gemotiveerd is betwist. Hij heeft daarnaast niet toegelicht op welke punten het onderzoek concreet tekortschiet. Niet in geschil is dat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. De Afdeling overweegt daarover als volgt. Daargelaten of er voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek handelingen hebben plaatsgevonden in strijd met de Wet natuurbescherming, moet bij de uitvoering van het onderzoek worden uitgegaan van de feitelijke situatie. Er is gezien het voorgaande dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de Quickscan ontoereikend is uitgevoerd en nader zou moeten worden aangevuld.

Het betoog slaagt niet.

Soortenbescherming (vleermuizen)

9. [redacted] en [redacted] betogen dat het plan onvoldoende waarborgen bevat om mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied te beschermen. [redacted] voert daartoe aan dat uit het onderzoek naar de natuurwaarden van het gebied volgt dat het plangebied eventuele verblijfplaatsen voor vleermuizen bevat. Hij vreest dat deze mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen verloren gaan, doordat er geen kapvergunning nodig is om die berkenbomen te kappen.

9.1. De raad mag het plan niet vaststellen als en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het wettelijke soortenbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

9.2. In de Quickscan zijn de mogelijke effecten van het plan in kaart gebracht. Daarbij is onder meer gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Daarin is beschreven dat de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied klein is en dat slechts één berkenboom aan de oostzijde van het plangebied daarvoor geschikt zou zijn. De berkenbomen die mogelijk een verblijfplaats van vleermuizen kunnen zijn, blijven volgens de raad met het plan behouden. Het plan heeft daarnaast volgens de Quickscan geen gevolgen voor de vliegroutes van vleermuizen die in de omgeving van het plangebied kunnen voorkomen en het plangebied is ook geen essentieel foerageergebied voor deze diersoort.

9.3. Over de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied overweegt de Afdeling dat uit de Quickscan volgt dat slechts één berkenboom een potentiële reële verblijfplaats voor vleermuizen zou kunnen zijn. Die berkenboom is opgenomen in het beplantingsplan en dient daarom op grond van artikel 7.1, aanhef en onder a, van de planregels te worden behouden. Voor zover vleermuizen in het plangebied hun verblijfplaats hebben, is die verblijfplaats dus in het plan gewaarborgd. Verder heeft de

Quickscan uitgewezen dat het plangebied niet om andere redenen essentieel voor de in de omgeving van het plangebied voorkomende vleermuizen is. Daarom heeft de raad zich redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat het wettelijke soortenbeschermingsregime op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog slaagt niet.

Archeologisch onderzoek

10. [redacted] betoogt dat de gevolgen voor archeologie onvoldoende in kaart zijn gebracht. Hij voert daartoe aan dat het rapport "Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende en Karterende Fase" van november 2022, dat hij na de vaststelling van het bestemmingsplan op zijn computer heeft opgeslagen, slechts een conceptversie is. Het is volgens hem niet zeker dat de conclusies van de definitieve versie overeenkomen met die van de conceptversie. Het is om die reden onvoldoende duidelijk in hoeverre archeologische waarden mogelijk verloren gaan door het plan.

10.1. De Afdeling zal hieronder eerst ingaan op de vraag of het relativiteitsvereiste in de weg staat aan een inhoudelijke behandeling van de beroepsgrond.

10.2. Artikel 8:69a van de Awb luidt:
"De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

10.3. Voor de inroepbaarheid van de schending van de procedurele normen, zoals de normen in artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb, is het beschermingsbereik van de onderliggende materiële norm bepalend (zie de overzichtsuitspraak van de Afdeling over het relativiteitsvereiste van 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706, onder 8.1 en 8.2).

10.4. De Afdeling stelt vast dat [redacted] zich er allereerst op beroept dat het bestemmingsplan is vastgesteld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Dit zijn formele beginselen van behoorlijk bestuur die hier worden ingeroepen ten behoeve van normen die strekken tot de bescherming van de archeologie. Dat betekent dat de Afdeling moet beoordelen of de normen die gericht zijn op de bescherming van archeologische waarden strekken tot de bescherming van de belangen van [redacted] Het behouden van archeologische waarden is een algemeen belang en geen persoonlijk belang. Een natuurlijk persoon kan in beginsel niet opkomen

voor een algemeen belang. Alleen het feit dat [redacted] eigenaar is van een perceel in de nabijheid van het plangebied, is onvoldoende om aan te nemen dat hij in rechte kan opkomen voor dit algemene belang. Daarom staat het relativiteitsvereiste in de weg aan een inhoudelijke bespreking van de beroepsgrond.

Parkeren

11. [redacted] betoogt dat de raad bij het vaststellen van het plan ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de parkeerproblemen die het plan veroorzaakt. Hij voert daartoe aan dat een nabij het plangebied gelegen straat, de Camstrastrjitte, momenteel al vaak vol staat met auto's. Volgens [redacted] zal de extra parkeerdruk die als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal ontstaan daarom voor veel overlast zorgen.

Daarnaast voert [redacted] aan dat er door de extra parkeerdruk mogelijk gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Door het gebrek aan parkeerplaatsen worden auto's nu al verkeerd geparkeerd. Volgens [redacted] zal een toename van de parkeerdruk dat verergeren, waardoor meer gevaarlijke situaties zullen ontstaan.

11.1. In paragraaf 2.4 van de plantoelichting is toegelicht dat voor de berekening van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de nota "Parkeernormen 2015". Die stelt voor een twee-onder-een-kap woning een gemiddelde parkeernorm van 2,2 en voor een vrijstaand huis een gemiddelde parkeernorm van 2,3. Het plan voorziet in twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kap woningen, waardoor de parkeerbehoefte in het plangebied uitkomt op (afgerond) 14 parkeerplaatsen. Bij de te realiseren woningen wordt een oprit aangelegd waarop de benodigde parkeerplaatsen voor de eigenaren en hun bezoekers worden gerealiseerd. Daarnaast is er volgens de raad voldoende ruimte op straat om auto's van bezoek op te vangen.

11.2. Artikel 9.1 van de planregels luidt:
"a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
[...]."

11.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat binnen het plangebied in de parkeerbehoefte zal worden voorzien en geen parkeerproblemen verwacht worden. De Afdeling stelt allereerst vast dat de raad aan de hand van de nota "Parkeernormen 2015" het aantal benodigde parkeerplekken heeft berekend. Uit de plantoelichting blijkt verder dat de initiatiefnemer voornemens is voldoende parkeergelegenheid te realiseren op de verschillende opritten bij de woningen. Gelet daarop overweegt de Afdeling dat in de benodigde parkeerplekken kan worden voorzien, waardoor er geen aanleiding is voor het oordeel dat overlast als gevolg van parkeren zal ontstaan waar de raad ten

onrechte geen rekening mee heeft gehouden. Bovendien is in artikel 9.1, onder a, van de planregels bepaald dat een bouwwerk alleen kan worden gebouwd, mits in voldoende parkeergelegenheid is voorzien. Ook om die reden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de te verwachten parkeerdruk overlast zal veroorzaken.

De Afdeling overweegt over het betoog van [redacted] met betrekking tot de vrees voor gevaarlijke situaties als gevolg van verkeerd geparkeerde auto's doordat de parkeerdruk te hoog wordt, dat de raad voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat binnen het plangebied in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, door gebruik te maken van de opritten van de te realiseren woningen. De stelling van [redacted] dat auto's ook nu al verkeerd geparkeerd staan, maakt dat niet anders.

Het betoog slaagt niet.

Belemmering vrij uitzicht

12. [redacted] betoogt dat het plan zorgt voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Hij voert daartoe aan dat de woningen die zullen worden gebouwd tegenover zijn eigen woning, zijn vrije uitzicht zullen belemmeren.

12.1. Niet in geschil is dat met het plan het woon- en leefklimaat van [redacted] in enige mate wordt aangetast. De raad heeft op de zitting toegelicht dat het bestemmingsplan met name ten behoeve van woningbouw is vastgesteld en daar meer waarde aan heeft toegekend, gelet op de woningbehoefte in de gemeente. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad aan dat belang redelijkerwijs meer gewicht kunnen toekennen, dan aan het belang van [redacted] bij een vrij uitzicht. Daarbij betrekt de Afdeling ook dat het bestemmingsplan aansluit op de woonvisie van de gemeente Dantumadiel en het plangebied ligt op een inbreidinglocatie. Verder overweegt de Afdeling dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10).

Het betoog slaagt niet.

Financiële uitvoerbaarheid

13. [redacted] betoogt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende vaststaat. Hij voert daartoe aan dat de raad niet heeft onderbouwd dat het plan financieel uitvoerbaar is. Volgens hem heeft hij daarbij belang, omdat hij een redelijke zekerheid wenst te hebben dat de initiatiefnemers de realisatie van het bouwproject kunnen verwezenlijken.

13.1. Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economisch uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

De Afdeling ziet in wat [redacted] heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan op voorhand niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Stikstofdepositie

14. [redacted] betoogt dat de raad ten onrechte niets heeft gezegd over de stikstofdepositie op de belendende percelen, die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Hij voert daartoe aan dat hij dit al in de zienswijze heeft aangegeven, maar dat de raad in de reactienota ten onrechte enkel ingegaan op de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden.

14.1. Het betoog van [redacted] ziet op de percelen gelegen naast het plangebied. Die percelen zijn niet aangewezen als Natura 2000-gebied en uit wat [redacted] heeft aangevoerd blijkt ook niet dat zich op die percelen bijzondere habitattypen of habitatsoorten bevinden waarvoor het aspect stikstof uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nader onderzocht had moeten worden. Om die reden ziet de Afdeling geen aanleiding zijn betoog te volgen.

Het betoog slaagt niet.

Overige beroepsgronden

15. [redacted] en [redacted] betogen dat er illegale rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden op en omstreeks 15 april 2024, waarbij in ieder geval meerdere bomen zijn gekapt, ten behoeve van de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

15.1. Voor zover [redacted] en [redacted] betogen dat ten onrechte zonder vergunning bomen zouden zijn gekapt of dat er illegale rooiwerkzaamheden zouden zijn uitgevoerd, overweegt de Afdeling als volgt. In deze procedure ligt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ter beoordeling voor. De betogen van [redacted] en [redacted] hebben op die beoordeling geen betrekking.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

16. Gelet op wat er in 5.4 en 7.2 is overwogen, is het besluit van 26 maart 2024, waarbij het bestemmingsplan is vastgesteld, in strijd met artikel 3:2 van de Awb genomen.

Bestuurlijk lus

17. Op grond van artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan een opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

18. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding om de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen om binnen 12 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van wat hiervoor is overwogen de onder 5.4 en 7.2 omschreven gebreken te herstellen.

De raad moet de Afdeling, [redacted] en Lindeboom de uitkomst meedelen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen. Afdeling 3.4

van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

19. In de einduitspraak wordt beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Dantumadiel op:
- om binnen 12 weken na de verzending van deze uitspraak, met inachtneming van wat is overwogen onder 5.4 en 7.2, de daarin omschreven gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Dantumadiel van 26 maart 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Damwald - Woningen Camstrastrjitte" te herstellen, en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mee te delen en het gewijzigde of nieuwe besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E.A.M. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.W.L. van der Heijden, griffier.

w.g. Minderhoud	w.g. Van der Heijden
lid van de enkelvoudige kamer	griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 september 2025

Verzonden: 24 september 2025

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

15

Raad van State
Postbus 20019 2500EA 'S-GRAVENHAGE the Netherlands

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Dantumadiel, Raad van de gemeente
Postbus 22
9104ZG DAMWALD

3SGQRQ7358237

Recommandé

NL

3SGQRQ7358237

P2202

INGEKOMEN
25 SEP. 2025

Collegevoorstel Burgemeester en Wethouders

Onderwerp	Uitspraak Raad van State bestemmingsplan Woningen Camstrastrjitte
Zaaknummer	Zaaknummer
Opsteller	[redacted]
Team	Omgeving en economie
Datum	27 augustus 2025 oktober 2025
Portefeuillehouder	Kees Wielstra

Hamer/Behandelstuk	☒ Hamerstuk	☐ Behandelstuk
Openbaar	☒ Ja	☐ Nee
Ondernemingsraad	☐ Ja	☐ Nee
Gemeenteraad	☐ Ja	☐ Nee
Begrotingswijziging	☐ Ja	☐ Nee

In dit voorstel is meegenomen het advies van:		**Datum:**	**Initialen:**
☐	Financiën		
☐	Juridisch		
☐	Inkoop		
☐	Communicatie		
☐	P&O		
☐	Ondernemingsraad		
☐	Informatievoorziening en -beveiliging / ICT / Privacy		
☐	Veiligheid		

nformeer

1. *De raad voorstellen om de toelichting van het bestemmingsplan Woningen Camstrastrjitte aan te passen;*
2. *De raad voorstellen het bestemmiingsplan Woningen Camstrastrjitte (opnieuw) gewijzigd vast te stellen*

Inleiding

Tegen het bestemmingsplan Woningen Camstrastrjitte is beroep ingesteld. De Raad van State heeft op ……. een tussenuitspraak gedaan. Het beroep is op twee punten gegrond verklaard. De gemeente wordt verweten niet zorgvuldig te zijn geweest bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft het niet meenemen van een zakelijk recht dat geldt op het plangebied. En het betreft de onduidelijkheid of een zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpplan wel is meegenomen bij de vaststelling.
De gemeente is opgedragen om binnen 12 weken na de uitspraak de gebreken in het vaststellingsbesluit van de raad te herstellen.

Beoogd effect

Dit voorstel beoogd dat een voorstel aan de raad wordt gedaan om het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan Woningen Camstrastrjitte te herstellen..

Argumenten

1.1 Het ingediende beroep is op twee punten gegrond verklaard door de Raad van State

Het beroep wordt op twee punten gegrond verklaard.

Punt 1

Er geldt op het perceel dat onderdeel uitmaakt van het plangebied een zakelijk recht (van overpad). Dat zakelijk recht is niet meegwogen bij de vaststelling van het bestemming. Dit vindt de Raad van State onzorgvuldig.
Probleem was dat bij het Kadaster is geïnformeerd naar het bestaan van zakelijke rechten. Het Kadaster heeft daarbij aangegeven dat op de percelen geen zakelijke rechten gelden. Appellant heeft bij de Raad van State een ontwerpovereenkomst laten zien waarmee een zakelijk recht geregeld zou worden. Er is geen definitieve overeenkomst getoond, zodat eigenlijk nog steeds onduidelijk is of er een zakelijk recht geldt.
Daarom is opnieuw onderzoek gedaan naar het bestaan van een zakelijk recht op de percelen die tot het plangebied horen. Daaruit is gebleken, dat ……

d
Aan de andere kant is met de ontwikkelaar overleg of er een oplossing mogelijk is. Die oplossing blijkt aanwezig. ……. De voorgestelde oplossing is overlegd met appellant. Appellant is…….

Punt 2

De Raad van State geeft aan de gemeente te hebben gevraagd een niet geanonimiseerde zienswijzennota toe te sturen. Dat is niet gebeurt. De Raad van State kon daardoor niet checken of op de zienswijze van appellant is gereageerd.
De brief waarmee de Raad van State zou hebben gevraagd om de niet geanonimiseerde zienswijzennota is niet bij de stukken aangetroffen. Het verzoek heeft de gemeente daarom niet bereikt.
Verder is in het verweerschrift uitgelegd dat wel degelijk is gereageerd op de zienswijze van appellant. De gemeente moet nu alsnog laten zien dat wel degelijk gereageerd is op de zienswijze van appellant.

1.2 In het vaststellingsbesluit kan rekening worden gehouden met het zakelijk recht van appellant

In 1951 is een erfdienstbaarheid gevestigd op ondermeer de percelen kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2482, 2483, 2484 en 2485.

1.3 Er kan worden aangetoond dat de zienswijzen van appellant zijn beantwoord

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023. Gedurende die termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Door appellant
Voor een ieder bestond de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Appellant heeft gedurende de termijn een zienswijze ingediend.
Er is een nota zienswijzen en commentaar opgesteld. Daarin zijn de zienswijzen kort samengevat en is een ambtelijk commentaar verwoord ten aanzien van de zienswijze.
De zienswijze van appellant wordt genoemd onder nummer 6.

In het beroepsschrift noemt appellant dat niet is gereageerd op de zienswijze over het archeologisch onderzoek. Uit de reactienota, die bij dit voorstel is aangevoegd, blijkt dat dit niet het geval is. Het college heeft in haar reactie aangegeven, dat het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Verder is aangegeven, dat op grond van het rapport wordt geconcludeerd dat het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden en de locatie kan worden vrijgegeven voor woningbouw.

Er hoeven daarom geen wijzigingen aan het plan te worden aangebracht bij het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan.

1.4 De plantoelichting kan worden aangepast, zodat wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State

1.5 Het plan Woningen Camstrastrjitte kan doorgaan; het bestemmingsplan kan opnieuw worden vastgesteld

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Dit plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarmee het planschaderisico voor zijn rekening wordt.

Uitvoering

Als het college een besluit heeft genomen wordt de vergunning verleend en in procedure gebracht De stukken worden zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kan bezwaar worden gemaakt tegen het besluit van het college. Het bezwaar moet worden ingediend bij het college.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit. De indieners van zienswijzen zullen worden geinformeerd over het vervolg van de procedure en wat er met de ingediende zienswijzen is gedaan.

Bijlagen

Nota zienswijzen en commentaar

Concept besluit op de aanvraag voor een Omgevingsvergunning
Planschadeovereenkomst

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:26:41
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: uitspraak Woningen Camstrastrjitte
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
beroep Camstrastrjitte verweerschrift definitief.docx; nota zienswijzen Woningen Camstrastrjitte.pdf; zienswijze [redacted] Woning Camstrastrjitte.pdf; Woningen Camstrastrjitte uitspraak Raad van State collegevoorstel.docx;

Goeiemorgen heren,

Hierbij de mail van [redacted] van gisteren. Volgende week kijken hoe we dit oplossen?

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 11:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: uitspraak Woningen Camstrastrjitte

Hallo [redacted]

De Raad van State heeft uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Woningen Camstrastrjitte.

Wij moeten een oplossing bedenken voor de problemen die kunnen ontstaan met de erfdienstbaarheid die geldt op de percelen. En wij moeten aantonen dat we de zienswijzen van appellant wel hebben beantwoord. Daarvoor staat 12 weken.

Ik heb bij deze mail een concept collegevoorstel gevoegd dat je kunt gebruiken. Het voorstel is nog niet helemaal af.

De oplossing voor de erfdienstbaarheid is er wel. Ik heb daar contact over met [redacted], telefoonnummer 06 [redacted] Die oplossing moet echter nog worden voorgelegd aan appellant, [redacted]. Het zou mooi zijn als hij het er meer eens is.
Je zou bij [redacted] de oplossing die hij heeft moeten opvragen. Daarna kun je het voorleggen aan de [redacted].

Voor het tweede punt, of wij de zienswijze hebben beantwoord, kun je volgens mij aangeven dat die zienswijze wel degelijk is beantwoord. Volgens mij wordt de zienswijzen van appellant genoemd onder nummer 6. Er staat een reactie op de zienswijze in de zienswijzenota. Het betreft alleen de zienswijze die is ingediend tegen het archeologisch onderzoek. Alleen daarover is namelijk in de beroepszaak gesproken.

Vriendelijke groeten, [redacted]

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:26:50
Van:
E-mailbericht ontvangen om: Wed, 29 Oct 2025 07:48:16
Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 08:48:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: RE: Recht van Overpad - Dossier Camstrastrjitte, Damwâld [100038-10180465]
Urgentie: Normal
Precisie: None

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@adema-damwoude.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Hallo [redacted]

Dank voor de reactie.
Ik neem aan dat jullie ook in overleg gaan met reclamant iz recht van overpad? Dit had [redacted] namelijk voorgesteld.

Ik begreep ook dat jij binnenkort ook vertrekt bij de gemeente? Wordt allemaal wel erg lastig met die personeelswisselingen eerlijk gezegd. Ik hoop dat dit allemaal goed wordt overgedragen. Helemaal gezien de historie van dit dossier.

MVG

[redacted]

Van: "[redacted]
Datum: vrijdag, 24 oktober 2025 13:56
Aan: [redacted] Adema Makelaardij - Damwâld"
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Recht van Overpad - Dossier Camstrastrjitte, Damwâld [100038-10180465]

> Goedemiddag [redacted]
>
> De mail en de informatie heb ik in goede orde ontvangen. Dat we dit zorgvuldig op moeten pakken kan ik enkel onderschrijven.
>
> Volgende week neem ik contact op met Rho adviseurs hoe we dit verwerken in het bestemmingsplan. Dit kan vervolgens overlegd worden met de indiener van het beroep.
>
> Het zal een herstelbesluit vragen van het bestemmingsplan, dit loopt via onze gemeenteraad. De eerstvolgende vergadering om dit te agenderen is 9 december a.s., hiervoor moeten de stukken 12 november gereed zijn.
>
> De gemeente heeft tot 17 december de tijd gekregen om te herstellen, dus planning technisch moet het allemaal net lukken.
>
> U hoort van mij en voor nu een fijn weekend.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening
>
> Team Omgeving en Economie
>
> [redacted]@dantumadiel.frl
>
> [redacted]werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

[redacted]

Van: [redacted] Adema Makelaardij - Damwâld
Verzonden: vrijdag 24 oktober 2025 13:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Recht van Overpad - Dossier Camstrastrjitte, Damwâld [100038-10180465]

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@adema-damwoude.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte heer [redacted] in CC)

Hierbij mail ik u, nogmaals, de informatie m.b.t. de situatie van de erfdienstbaarheid. Ik wil u vragen om dit met grootst mogelijke spoed te communiceren richting de Raad van State. In overleg met [redacted] en zijn juridisch adviseur, om nu wel de juiste zorgvuldigheid te betrachten. We hebben namelijk ondertussen al veel te veel tijd verloren gedurende dit proces.

Graag ontvang ik van u een bevestiging voor ontvangst van deze mail.

Mei hertlike groetnis,
Met hartelijke groet,

[redacted]
Register-Makelaar
T. 06 [redacted]
M. [redacted]@bertadema.nl

BERT ADEMA
MAKELAARDIJ

Notaris Hellemastrjitte 6
9104 JS Damwâld
0511 74 01 11

THŪS. DŪDLIK. TICHTBY.

Vastgoed Ned.

BEST BEOORDEELDE MAKELAAR NOARDEAST FRYSLÂN 9,5

Van: "[redacted]@dantumadiel.frl>
Datum: vrijdag, 24 oktober 2025 12:22
Aan: [redacted]@bertadema.nl" [redacted]@bertadema.nl>
Onderwerp: Dossier Camstrastrjitte, Damwâld

Goeiemiddag,

Zoals afgesproken hierbij mijn email.

Ik zie graag de documenten/communicatie tegemoet.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

[redacted]@dantumadiel.frl

[redacted]werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

[redacted]

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:26:59
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Camstrastrjitte
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
1.2 Notitie recht van overpad Ald Mear-Camstrastrjitte (okt 2023).pdf;

Goeiemiddag [redacted]

Ik had al een eerste argument voor het collegevoorstel opgesteld. Misschien kan dit ook als basis dienen voor een alinea in de toelichting.

1. *Zoals blijkt uit de bijgevoegde notitie (Bijlage X) rust op de percelen binnen het plangebied (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummers 2483, 2484 en 2485) een erfdienstbaarheid ten gunste van de percelen ten noorden van het plangebied.*

In beginsel is de aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van een bouwplan. Dit ligt anders wanneer zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de zakelijke rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan, een zogenaamde "evident privaatrechtelijke belemmering" (zie hiervoor ECLI:NL:RVS:2020:2618, r.o. 3.2).

Om deze erfdienstbaarheid te kunnen faciliteren is in het bijgevoegde Beplantingsplan de toegang en ontsluiting tot het noordelijk belendende perceel (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummer 2482) opgenomen. Dit beplantingsplan is op grond van art. 7.1 van de regels van het bestemmingsplan reeds voorwaardelijk gesteld in het bestemmingsplan.

Daarenboven wordt met het borgen van het erfdienstbaarheid in het Beplantingsplan een minder bezwaarlijk tracé mogelijk gemaakt. Er wordt namelijk een ontsluiting mogelijk gemaakt via de oprit van de noordelijkste woning binnen het bestemmingsplan 'Damwâld - Woningen Camstrastrjitte'. Het "heersend erf" is daarmee via een korter tracé ontsloten op de openbare weg (in de bocht van de Ald Mear bij adres Ald Mear 1).

Dientengevolge is geborgd dat deze erfdienstbaarheid niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Wat betreft de inrichting: dit is inderdaad op hoofdlijnen wat ik ook voor ogen had.

Echter zou ik er wel voor pleiten om het pad daadwerkelijk in te tekenen en een breedte aan te geven die vrij moet blijven om dit recht van overpad te faciliteren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 oktober 2025 10:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Camstrastrjitte

Dag [redacted]

[redacted] heeft aangegeven dat wij alles kunnen uitvoeren wat noodzakelijk is om het z.s.m. uit te voeren.

Hieronder de vragen:

1. Heb jij al nagedacht over de tekst die je in het bestemmingsplan wilt hebben? Kan jij die delen met mij?
2. De hieronder ingetekende rode lijn – Dat is de locatie van het recht van overpad?

Dan voegen wij iets van een lijn met een kleur toe in het beplantingsplan met in de legenda een beschrijving.



Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectleider Planvorming

T: 0570-[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.

RHO ADVISEURS

.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>
Verzonden: woensdag 29 oktober 2025 09:33
Aan: [redacted]@rho.nl>
CC: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: Camstrastrjitte

Goeiemorgen [redacted],

Hierbij mijn mailadres en voor het gemak ook alvast de tussenuitspraak van de RvS.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

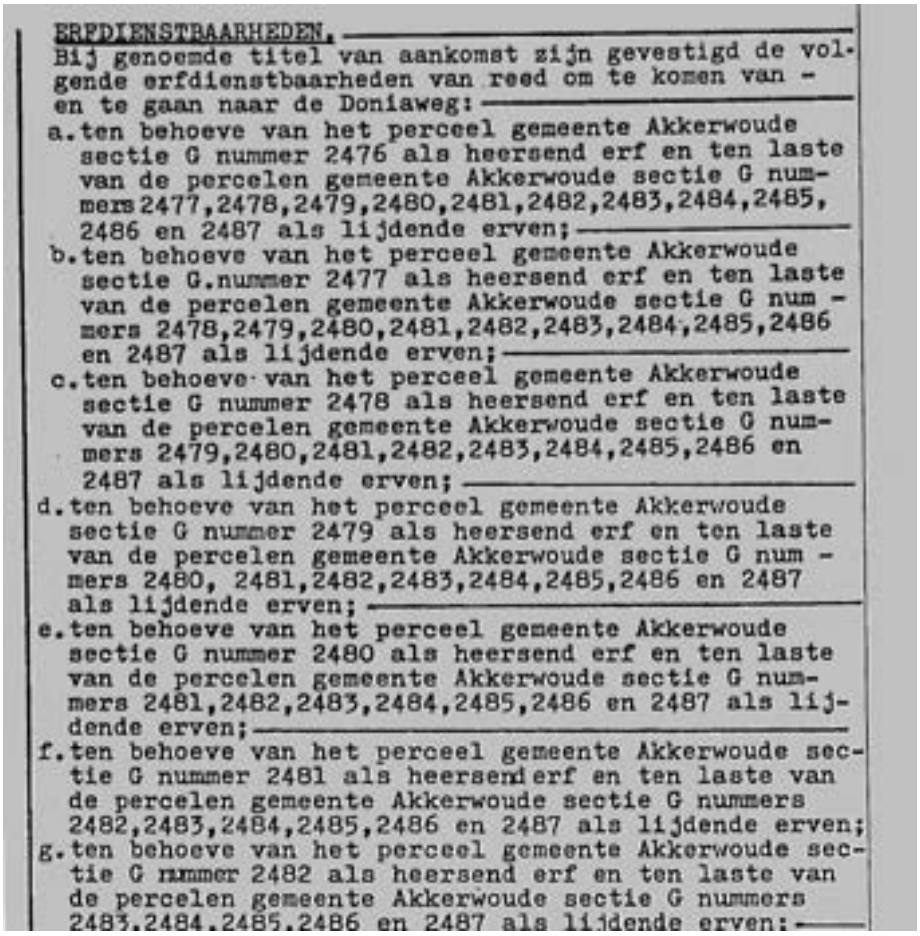
RECHT VAN OVERPAD ALD MEAR/CAMSTRASTRJITTE/SCHWARTZENBERGSTRJITTE

Hierbij een chronologische weergave van de vestiging en wijzigingen van het recht van overpad:

Er is destijds (ca. 1951) een recht van overpad (letterlijk “recht van reed”) gevestigd vanaf (voorheen) de Doniawei om via de (toenmalige) weilanden (en later voetbalvelden), en de voorgelegen erven vanaf de Doniawei, de weilanden en erven van de toenmalige percelen te bereiken, op de minste belastende wijze.

Eind jaren ’70 zijn er op deze percelen woningen gebouwd aan de Schwartzenbergstrjitte en aan de Camstrastrjitte bereiken, waarbij de erfdienstbaarheid inmiddels het kettingbeding weer is opgenomen in de betreffende aktes, het betreft de adressen:
- Camstrastrjitte 17
- Ald Mear 1
- Schwartzenbergstrjitte 10
- Schwartzenbergstrjitte 12
- Schwartzenbergstrjitte 14
- Schwartenbergstrjitte 16
- Schwartzenbergstrjitte 18

Praktisch betreft het thans een smal kruipad aan de achterzijde van de tuinen. Zie ook uitsnede akte van levering d.d. 13 november 1979:



ERFDIENSTBAARHEDEN.

Bij genoemde titel van aankomst zijn gevestigd de volgende erfdienstbaarheden van reed om te komen van - en te gaan naar de Doniaweg:

a. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G nummer 2476 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2477,2478,2479,2480,2481,2482,2483,2484,2485, 2486 en 2487 als lijdende erven;

b. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G.nummer 2477 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2478,2479,2480,2481,2482,2483,2484,2485,2486 en 2487 als lijdende erven;

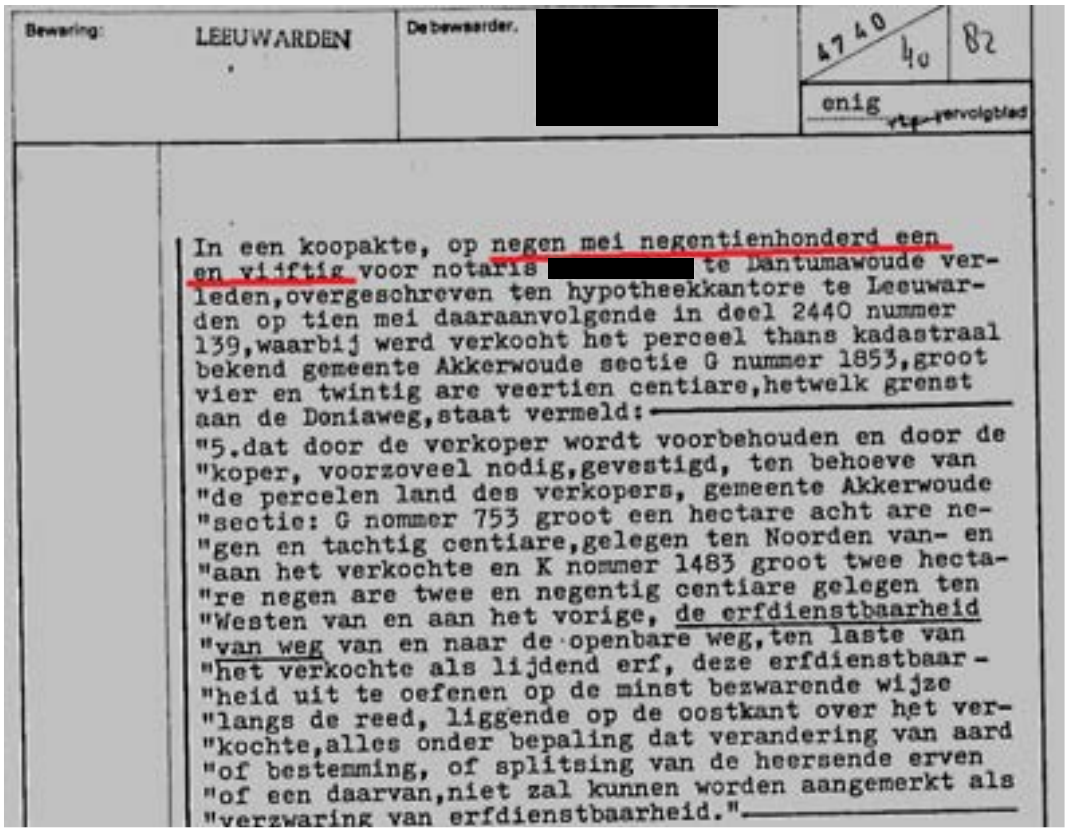
c. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G nummer 2478 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2479,2480,2481,2482,2483,2484,2485,2486 en 2487 als lijdende erven;

d. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G nummer 2479 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2480, 2481,2482,2483,2484,2485,2486 en 2487 als lijdende erven;

e. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G nummer 2480 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2481,2482,2483,2484,2485,2486 en 2487 als lijdende erven;

f. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G nummer 2481 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2482,2483,2484,2485,2486 en 2487 als lijdende erven;

g. ten behoeve van het perceel gemeente Akkerwoude sectie G nummer 2482 als heersend erf en ten laste van de percelen gemeente Akkerwoude sectie G nummers 2483,2484,2485,2486 en 2487 als lijdende erven;



Bewaring: LEEUWARDEN

De bewaarder. [redacted]

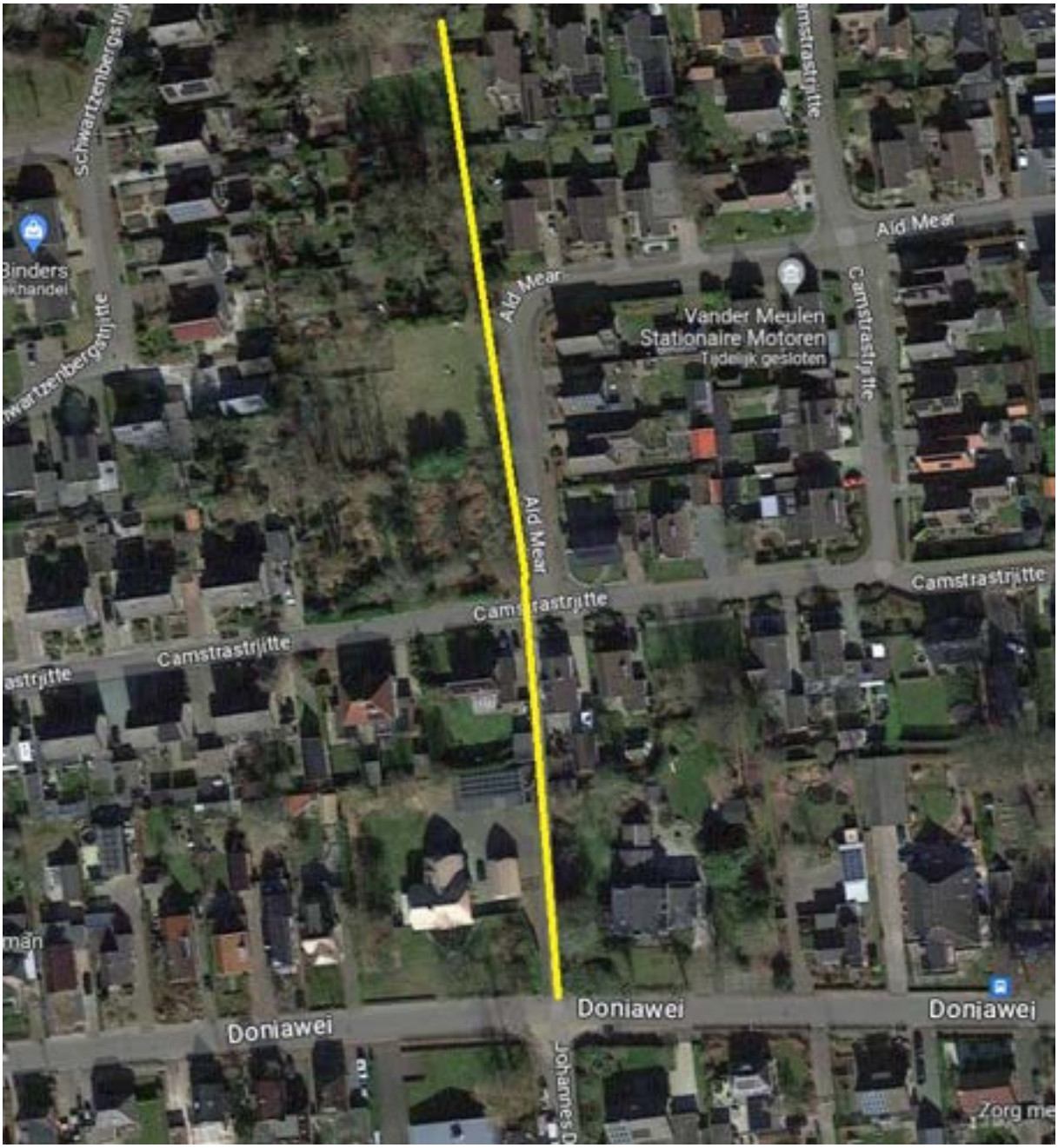
4740 / 40 B2

enig

In een koopakte, op negen mei negentienhonderd een en vijftig voor notaris [redacted] te Dantumawoude verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op tien mei daaraanvolgende in deel 2440 nummer 139, waarbij werd verkocht het perceel thans kadastraal bekend gemeente Akkerwoude sectie G nummer 1853, groot vier en twintig are veertien centiare, hetwelk grenst aan de Doniaweg, staat vermeld:

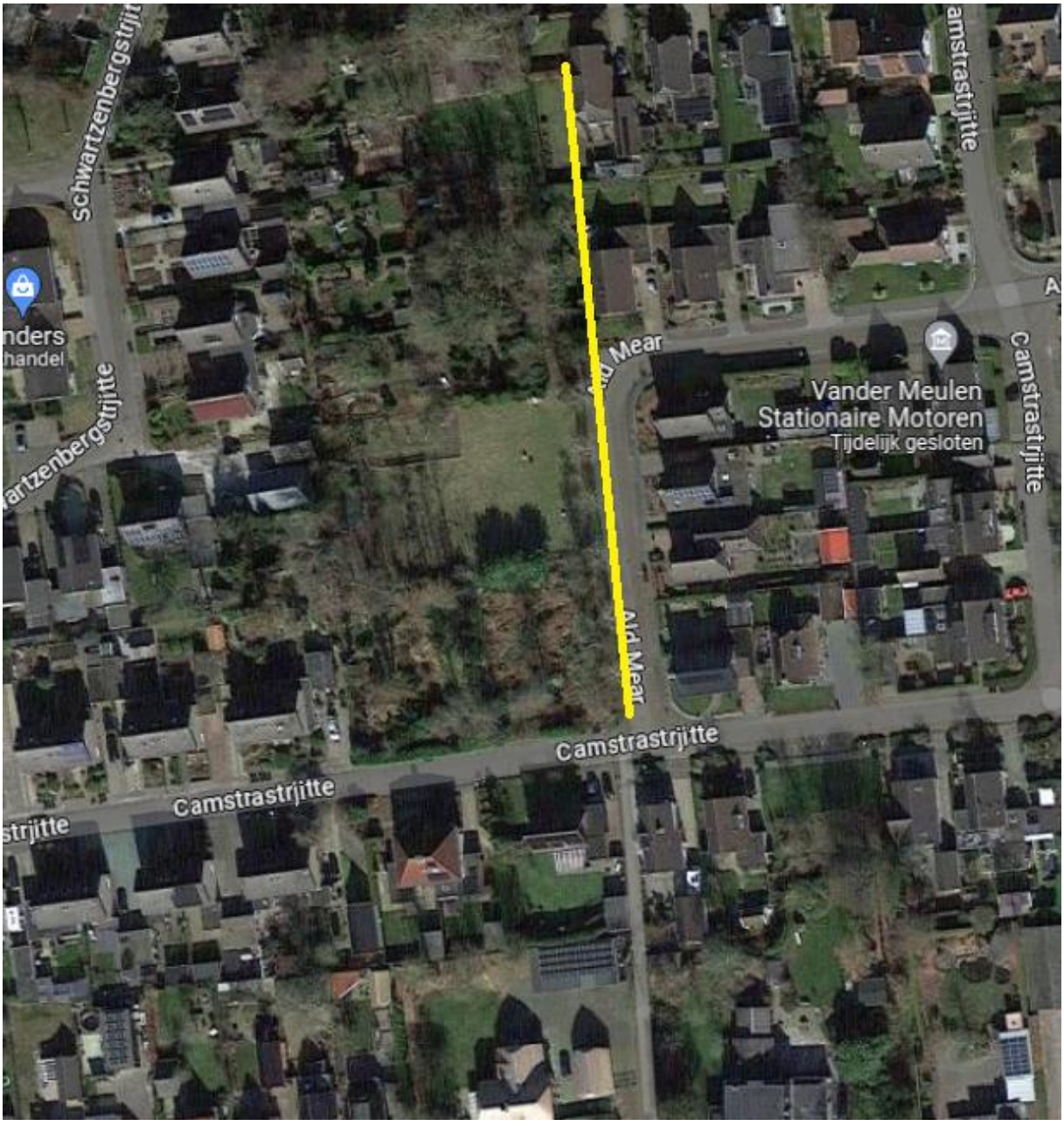
"5. dat door de verkoper wordt voorbehouden en door de "koper, voorzoveel nodig, gevestigd, ten behoeve van "de percelen land des verkopers, gemeente Akkerwoude "sectie: G nommer 753 groot een hectare acht are negen "gen en tachtig centiare, gelegen ten Noorden van- en "aan het verkochte en K nommer 1483 groot twee hectare negen are twee en negentig centiare gelegen ten "Westen van en aan het vorige, de erfdienstbaarheid "van weg van en naar de openbare weg, ten laste van "het verkochte als lijdend erf, deze erfdienstbaarheid uit te oefenen op de minst bezwarende wijze "langs de reed, liggende op de oostkant over het verkochte, alles onder bepaling dat verandering van aard "of bestemming, of splitsing van de heersende erven "of een daarvan, niet zal kunnen worden aangemerkt als "verzwaring van erfdienstbaarheid."

OORSPRONKELIJKE SITUATIE



SITUATIE VANAF ca. 1980

Vanaf de realisatie van de “nieuwbouw” in de jaren ’70 en ’80 (en later in de begin jaren ’90) op deze weilanden, verviel praktisch gezien een deel van dit recht van overpad al (vanaf de Doniawei). Er was namelijk een meer praktische ontsluiting ontstaan vanaf de Camstrastrjitte, met als startpunt het erf van de [redacted] Camstrastrjitte 17.



NIEUWE SITUATIE NA NIEUWBOUWPLAN HEKSTRA

Het recht van overpad zal in de nieuwe situatie voor alle belanghebbenden gehandhaafd blijven. Praktisch gezien betekent dit een verbetering voor deze belanghebbenden, omdat het pad de laatste jaren zeer slecht werd onderhouden en slecht toegankelijk was qua ontsluiting en ondeugdelijk hekwerk, de aanwezige houtopstallen e.d. In de nieuwe situatie is er een korter en veel beter begaanbare toegang en zal er een nieuw, beter toegankelijk hek worden geplaatst. De toegang zal plaatsvinden via de toekomstige woning op perceel bouwnummer 6 (zie hiervoor de bijgevoegde situatieschets).

Hierover is overeenstemming met de direct betrokken partijen, [redacted], en de eigenaren van het perceel [redacted]

Situatieschets nieuwe situatie, via bouwnummer 6



Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:27:09
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Afzeggen afspraak donderdag 6 november
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goeiemiddag [redacted],

Hierbij bevestig ik dat de afspraak van 6 november a.s. om 10.00u niet doorgaat.

De indieners van het beroep gaven aan niet te kunnen op dit tijdsstip en dit overleg niet noodzakelijk te vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:27:14
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte
Urgentie: Normal
Precisie: None

Dag [redacted]

Heel alert, dat klopt inderdaad. We zijn ervan op de hoogte en die gaan we nog “terug in de tijd zetten”.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 november 2025 16:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte

Dag [redacted]

Zat nog even te kijken op Regels op de Kaart naar de locatie maar in het bestemmingsplan Damwald (vorige maand geheel onherroepelijk in werking). Daarin is ons project niet verwerkt en/of uitgeknipt.

Hadden jullie dat al gezien?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectleider Planvorming

T: 0570[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.



.



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 16:38
Aan: [redacted]@rho.nl>
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte

Goeiemiddag [redacted]

Dat klopt, dat wordt straks VA02.

Zoals eerder ook aangegeven: voor volgende week heb ik eerst een pdf-versie nodig. Zal ik dat stuk dan nog controleren?

De raad behandelt het plan dan op 9 december, dan zorgen we ervoor dat je op 10/11 december het vaststellingsbesluit hebt voor de gml. Zo halen we net de deadline van 17 december die de Raad van State gesteld heeft.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]@rho.nl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 16:23

Aan: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte

Dag [redacted]

Moet we de publicatieversie nog aangepast worden van VA01 naar VA02?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectleider Planvorming

T: 0570-[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.



.



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 15:58
Aan: [redacted]@rho.nl>; [redacted]@hekstra.nl>; [redacted]@rho.nl>
CC: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte

Goeiemiddag [redacted]

Bedankt voor de snelle actie.

[redacted], kan jij er zorg voor dragen dat dit verwerkt wordt in het bestemmingsplan en dat ook Bijlage 2 bij de regels in overeenstemming wordt gebracht met deze versie van Siem?

[redacted], je gaf al aan akkoord te zijn, deze versie zal ik ter kennisgeving delen met de indieners van het beroep.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]@rho.nl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 15:46
Aan: [redacted]@dantumadiel.frl>
CC: [redacted]@hekstra.nl>; [redacted]@dantumadiel.frl>; [redacted]@rho.nl>
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte

Hoi [redacted]

Hierbij stuur ik je het volledige document met de aangepaste tekening.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Adviseur Planvorming en Ontwerp

T: 0570–[redacted]
E: [redacted]k@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD Rotterdam
.

RHO ADVISEURS
.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>
Verzonden: woensdag 5 november 2025 11:24
Aan: [redacted]@rho.nl>; [redacted]@rho.nl>
CC: [redacted]@hekstra.nl>; [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: RE: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitte

Goeiemorgen [redacted],

Hartelijk bedankt voor de nieuwe tekening. Ik heb hierover nog een paar opmerkingen.

- Strikt genomen dwingt het bestemmingsplan dit pad enkel af voor zover het pad binnen het plangebied ligt en dat eindigt bij de perceelsgrens.

Ik zou hem daarom afkappen bij de kadastrale grens met nog steeds wel aangegeven dat het 3m dient te zijn, zie hieronder.

- Ik zou ook de benaming in de legenda aanpassen om het nog eenduidiger te maken. Ik zou zelf kiezen voor: “Ontsluiting ten behoeve van erfdienstbaarheid (recht van overpad)” i.p.v. “Toegangsweg”. Misschien moet hij dan ook net een ander kleurtje krijgen. Je zou dan nog een met een stippellijn (hieronder in roze) aan kunnen geven wat het traject wordt, met dan in de legenda “Tracé recht van overpad”

[redacted], had je genoeg aan mijn voorzet om de toelichting aan te passen? Je zou naast een aanpassing van de toelichting ook nog iets op kunnen nemen in deze Stedenbouwkundige onderbouwing. Onder “Infrastructuur” zou je ook nog een regel kunnen wijden aan het feit dat er bij de oprit van de bovenste kavel een ontsluiting van een recht van overpad is inbegrepen.



Voorstel (de rode lijn van de erfgrens hoeft er dan niet in).

Alvast bedankt voor de moeite.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]@rho.nl>
Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:45
Aan: [redacted]@dantumadiel.frl>
CC: [redacted]@hekstra.nl>
Onderwerp: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitt

Dag [redacted]

Zie bijgevoegde bijlage blz. 22 waarin nu het pad is aangegeven. Als dit zo volstaat dan verwerk ik het in het BP met daarbij een toelichting.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectleider Planvorming

T: 0570-[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.

RHO ADVISEURS
.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@rho.nl>
Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:40
Aan: [redacted]@rho.nl>
Onderwerp: Aanpassingen Damwald - Camstrastrjitt

Hoi [redacted]

Ik heb het ontwerp/boekje aangepast voor Damwald, wil jij het even checken?

Laat maar weten als er nog iets aangepast moet worden!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Planvorming en Ontwerp

T: 0570–[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD Rotterdam
.

RHO ADVISEURS

.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

CAMSTRASTRJITTE DAMWÂLD

STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

4 november 2025



RHO ADVISEURS

ALGEMEEN

PROJECT: BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW CAMSTRASTRJITTE DAMWÂLD
PROJECTNUMMER: 20220017
OPDRACHTGEVER: HEKSTRA BEDRIJVEN
PRODUCT: STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING
STATUS: ONTWERP
DATUM: 04-11-2025



INHOUD

INLEIDING 4

LEESWIJZER 5

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN 6

INITIATIEF 7

ANALYSE 8

- HUIDIGE SITUATIE 8
- BELEID 10
- CULTUURHISTORIE 14
- STRUCTUREN 16
  - VERKEER & PARKEREN 17
  - BEBOUWINGSTYPOLOGIE 18
  - GROEN & WATER 19
  - KLIMAATADAPTATIE 20

BEPLANTINSPLAN 21



INLEIDING

Aan de Camstrastrjitte te Damwâld is het initiatief ontstaan om een zestal woningen te realiseren. Het gaat om drie onbebouwde percelen die onderdeel uit maken van een groen gebied in het midden van de buurt, dat ligt ingesloten tussen de Camstrastrjitte, Ald Mear, Master de Grootstrjitte en de Schwartzenbergstrjitte.

Vanuit de gemeente is er behoefte aan een stedenbouwkundige onderbouwing van dit initiatief. Dit document voorziet hierin.

Figuur 2 Verdeling percelen binnen het plangebied.



Figuur 1 Het voorgestelde initiatief (Hekstra B.V.)



LEESWIJZER

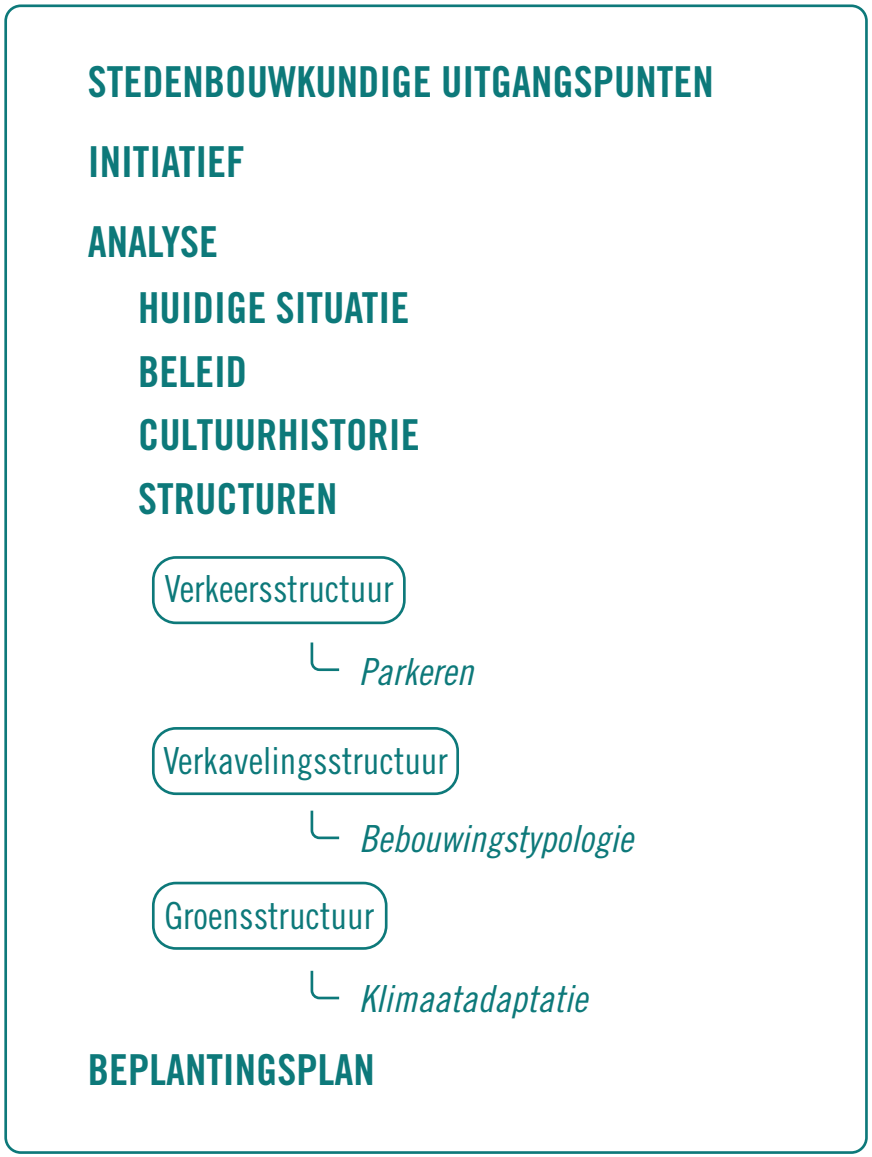
Als eerste behandelen we de stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit zijn aspecten die uit de analyse naar voren zijn gekomen en relevant zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

Vervolgens behandelen we het initiatief.

In de hoofdstukken hierna volgt de analyse. We gaan hiet dieper in op de huidige situatie, het geldende beleid, de cultuurhistorie en de structuren in het gebied.

De opbouw van het document is schematisch weergegeven in figuur 3.

Figuur 3 Opbouw stedenbouwkundige onderbouwing.



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse (blz. 8 en verder) zijn de onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor ontwikkeling van de locatie:

Stedenbouwkundige structuur

- Rooilijn straat doorzetten, voortuinen minimaal 5m diep
- Doorzetten ritmiek Camstrastrjitte: twee onder een kap woningen
- Doorzetten ritmiek Ald Mear: vrijstaande woningen
- Oriëntatie woningen: voorkanten naar voorkanten, achterkanten naar achterkanten

Groen en water

- Planlocatie is een centrale groene wig in de wijk.
- Groen op plangebied is niet toegankelijk en weinig ervaarbaar door dichte groene rand om perceel.
- Behoud en versterk de groene omzomeing van het gebied. Hier is een kans voor het combineren van het opvangen van water en het vergroten van de biodiversiteit.
- Behoud zo veel mogelijk bestaande bomen langs de perceelsgrenzen.
- Behoud groene overgang van bestaande kavels aan de westzijde. Hier is een kans om de biodiversiteit, verkoeling, privacy en het opvangen van water te versterken.

Massa

- Eén laag met een bewoonbare kap
- Bouwhoogte: maximaal 9m
- Goothoogte: maximaal 3.5m
- Dakhelling: 30° - 50°

Figuur 4 Stedenbouwkundige uitgangspunten.





INITIATIEF

Op basis van de opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten is er een verkaveling opgesteld. Zo worden onder andere de rooilijnen, bouwhoogtes en het behoud van de groene omzoming gerespecteerd.

Er worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd ter hoogte van Ald Mear 4 en 8. De beoogde vrijstaande woningen sluiten qua typologie en oriëntatie aan op de woningen aan de overzijde van de straat: één bouwlaag met kap, waarvan nok van het hoofdgebouw haaks op de straat is georiënteerd. Daarnaast wordt er een aanbouw voorgesteld met een lagere kap en dakhelling, die haaks op het hoofdgebouw staat. Deze vorm is vergelijkbaar met woningen in de omgeving, zoals de woning aan de Camstrastrjitte 44.

Het overige deel van het plangebied wordt begrensd door opgaande beplanting. Langs Ald Mear bestaat deze beplanting uit een rij elzen. Figuur 5 laat zien dat deze groene omzoming behouden blijft in dit plan.

Tussen Camstrastrjitte 17 en 19 ziet de initiatiefnemer ruimte voor vier woningen, door te kiezen voor een twee-onder-een-kap die qua hoogte en rooilijn aansluit op de Camstrastrjitte 17, zoals te zien in figuur 6. Net als bij de vrijstaande woningen gaat het om één laag met kap waarbij het ene deel met de nok parallel aan de weg loopt en het andere deel haaks op de weg staat. Bij dit type woning wordt de kap van het deel dat parallel aan de weg loopt even hoog als het andere deel, waardoor dit deel geen uitbouw, maar een volledige woning vormt. Alle woningen worden voorzien van een rieten dak.

Figuur 5
Voorgestelde situatie gezien vanaf de Camstrastrjitte richting de Ald Mear (Hekstra B.V.)



Figuur 6
Voorgestelde situatie gezien vanaf Camstrastrjitte 17 (Hekstra B.V.)



ANALYSE

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear in het midden van de buurt tussen de Doniawei en de Haadwei in Damwâld.



Figuur 8 Grasland gezien vanaf Ald Mear

Figuur 9 Begroeid gebied gezien vanaf Camstrastrjitte



Figuur 7 Luchtfoto plangebied en directe omgeving



In de huidige situatie is het groen aan de zijde van de Camstrastrjitte omheind met een hoge heg die ‘s winters groen blijft. De bewoners aan de overzijde van de straat hebben hierdoor geen zicht op het plangebied. Aan de zijde van de straat Ald Mear wordt het groen afgeschermd met een groene omzoming die een gedeeltelijk doorzicht mogelijk maakt. Halverwege het plangebied stopt de groene omzoming om plaats te maken voor een hek. De rest van het plangebied is in gebruik als grasland voor beweiding.

Figuur 10 Foto’s plangebied en omgeving met locaties





















BELEID

SAMENVATTING

Hieronder zijn de relevante beleidsstukken samengevat:

Bestemmingsplan:
- Aanpassing nodig van bestemming ‘specifieke vorm van agrarisch – grasland’;
- Aansluiten op omgeving:
- Erf/ groene voortuin;
- Bouwhoogte: maximaal 9m;
- Goothoogte: maximaal 3.5m;
- Dakhelling: minimaal 30°.

Welstandnota Dantumadiel:
- Algemene welstandcriteria van toepassing, o.a.:
- relatie met het gebruik en de constructie van het bouwwerk;
- relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Structuurvisie:
- de kwaliteit en diversiteit van woonmilieus;
- aansluiten bij de gebruikelijke bouwvorm: één bouwlaag met een bewoonbare kap;
- Maximale bouwmaat:
- oppervlakte woning: 150 m2;
- oppervlakte bijgebouwen: 200 m2;
- goothoogte woning: 3,5m;
- bouwhoogte woning: 9m;
- dakhelling woning: 30-50 graden.

Concept Omgevingsvisie:
- ambitie: ruimte voor nieuwbouw; ‘op maat, betaalbaar, passend bij de schaal en behoefte in het dorp.‘;
- Behoefte aan 110 woningen, waarvan 52 in voorbereiding.

Woonvisie:
- Landelijke bouwstijl met moderne uitstraling;
- Voorbeeldproject KamersPrikkenbos:

Landschappelijke uitgangspunten van KamersPrikkenbos worden overgenomen

Bestemmingsplan Damwâld (2020)

Zoals te zien op de kaart in figuur 11 is het plangebied in de huidige situatie bestemd als groenvoorziening met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - grasland”. Dit houdt in dat het gebied overwegend ingericht moet zijn met gras en dat het gebied mag worden gebruikt voor sport, spel en beweiding. Een deel van het plangebied is dan ook in gebruik als grasland. Deze locatie biedt echter weinig toekomstperspectief voor een agrarische functie. Daarnaast wordt het gebied omringd door percelen met een woonbestemming. Een invulling als woonfunctie is op deze plek zou daarom zowel functioneel als ruimtelijk een logische stap zijn. Het groen ten noorden van het plangebied krijgt door deze invulling juist een meer omsloten karakter.
De woonfuncties in de omgeving zijn voorzien van een tuinbestemming om de voortuin mee aan te geven. Om binnen deze structuur te passen is het noodzakelijk om de delen van het plangebied die aan de weg grenzen te voorzien van een tuinbestemming of om hier de huidige groenbestemming aan te houden.
Voor de bebouwing in het gebied geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een minimale dakhelling van 30°. De voorgestelde woningen voldoen aan deze eisen.



Figuur 11 Uitsnede Bestemmingsplankaart Dantumadiel (2020)

Welstandsnota Dantumadiel (2016)

Op de kaart in figuur 12 is te zien dat het plangebied welstandsvrij is verklaard. Dit betekent dat er geen welstandstoets wordt uitgevoerd in dit gebied, tenzij een van de naastliggende panden een karakteristiek pand betreft. Dit is hier niet het geval. Er zijn dus geen specifieke welstandscriteria voor het gebied vastgesteld vanuit de gemeente. Wel zijn er een aantal algemene welstandscriteria opgenomen in bijlage 3 van de welstandsnota. De gemeente verwacht een:

- relatie met het gebruik en de constructie van het bouwwerk;
- relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte;
- vormgeving die binnen de sociaal-culturele context past;
- hoge belevingswaarde door een balans tussen helderheid en complexiteit;
- op ruimtelijke samenhang gebaseerde keuze van materiaal, textuur, kleur en licht;
- passende schaal en samenhangende maatverhoudingen.

De voorgestelde woningen voldoen aan deze algemene welstandscriteria.



Figuur 12 Uitsnede Welstandsbeleidskaart Dantumadiel (2016)

Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland (2011)

In de visie op wonen zoals beschreven in de ‘Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland’ uit 2011 wordt wonen beschreven als ‘een belangrijke functie als het gaat om het leefbaar houden van het buitengebied’. Uitgangspunten voor wonen zijn:

- de kwaliteit en diversiteit van woonmilieus
- aansluiten bij de gebruikelijke bouwvorm: één bouwlaag met een bewoonbare kap maximale bouwmaten:

1. oppervlakte woning: 150 m^2
2. oppervlakte bijgebouwen: 200 m^2
3. goothoogte woning: 3,5 meter
4. bouwhoogte woning: 9 meter
5. dakhelling woning: 30-50 graden

Concept Omgevingsvisie Dantumadiel (2022)

De Concept Omgevingsvisie Dantumadiel ligt op moment van schrijven van deze stedenbouwkundige onderbouwing nog ter inzage. Daar waar de structuurvisie uit 2011 vooral inzet op het verbouwen van bestaande bebouwing tot nieuwe woningen, spreekt de nieuwe omgevingsvisie daarnaast een duidelijke ambitie uit om ook nieuwe woningen te bouwen, die passen bij de woningvraag van de inwoners: “We willen dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, betaalbaar, passend bij de schaal en behoefte in het dorp.”. In Damwâld wordt uitgegaan van een behoefte aan 110 woningen tot 2025. Van deze 110 woningen zijn er 52 in voorbereiding, verdeeld over vier locaties. Deze locaties zijn weergegeven op de concept visiekaart voor Damwâld. Het plangebied aan de Camstrastrjitte staat op deze visiekaart nog aangemerkt als groen in het dorp. Wat betreft de woningvraag is er dus nog ruimte voor de gewenste ontwikkeling van 6 woningen aan de Camstrastrjite. De gemeente zit dit gebied echter (nog) niet als zoekgebied voor woningen.



Figuur 13 Concept Visiekaart Damwâld

Woonvisie Dantumadiel 2020-2025 & Stedenbouwkundig Plan Prikkebosk (2021)

In de woonvisie uit 2021 wordt de vraagdruk op de woningmarkt in Damwâld benadrukt. De gemeente zet in op het plan Prikkebosk en ontwikkelt hier bijzondere woonkavel-kamers binnen de huidige structuur van het agrarische landschap ten zuidoosten van de bebouwde kom (figuur 14). De kaart in figuur 15 komt uit het stedenbouwkundig plan Prikkebosk en toont ook het plangebied aan de Camstrastrjitte als potentiële locatie. Zowel in de woonvisie als in het stedenbouwkundig plan blijkt dat een landelijke bouwstijl met een moderne uitstraling. Voorbeelden die in de woonvisie genoemd worden zijn schuurwoningen op moderne toepassingen van riet en hout. Er wordt in de woonvisie niet gespecificeerd of deze architectuurstijl ook wenselijk is voor de overige potentiële woonlocaties. In de uitwerking van de woningen aan de Camstrastrjitte wordt een toepassing van riet en hout voorgesteld en sluiten daarmee wel mooi aan op het plan voor Prikkebosk. Daarnaast zijn de voorgestelde woningen aan de Camstrastrjitte ook gesitueerd in een soort woonkavel-kamer. Een verschil met Prikkebosk is wel dat het inititief aan de Camstrastrjitte meer woningen op kleinere kavels voorstelt. Dit sluit vervolgens weer beter aan op de stedenbouwkundige structuur van de omringende bebouwing.



Figuur 14 Voorbeeld uitwerking kamersPrikkebos (Bron: Samenvatting Visie Prikkebosk, 2021)



Figuur 15 Potentiële woonlocaties Damwâld (Bron: Stedenbouwkundig plan Prikkebosk, 2021)

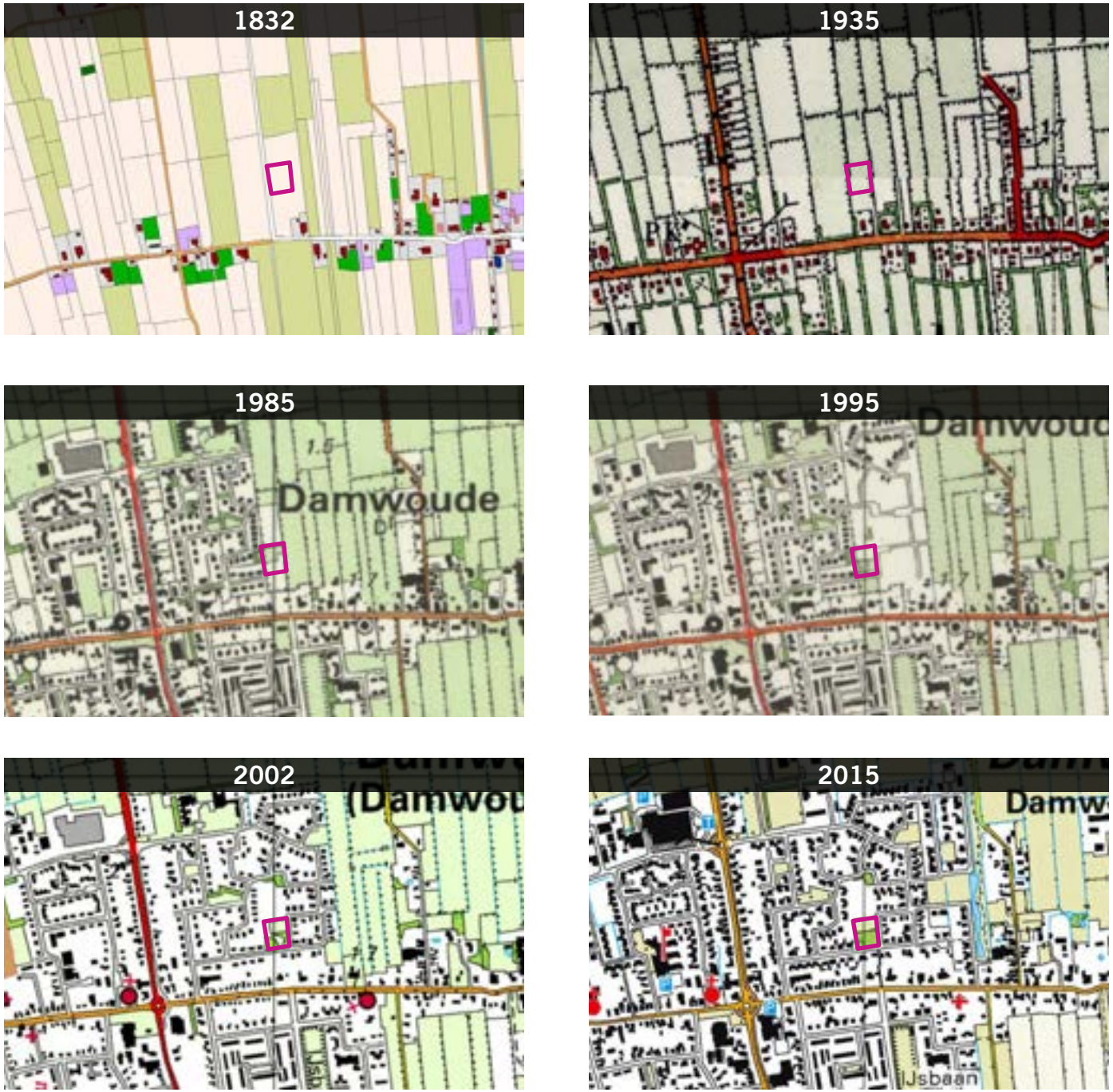
CULTUURHISTORIE

Het plangebied ligt in het noordoosten van het Friese dorp Damwâld (Damwoude). Het dorp ligt ten zuiden van Dokkum en maakt onderdeel uit van de Noordelijke Friese Wouden.

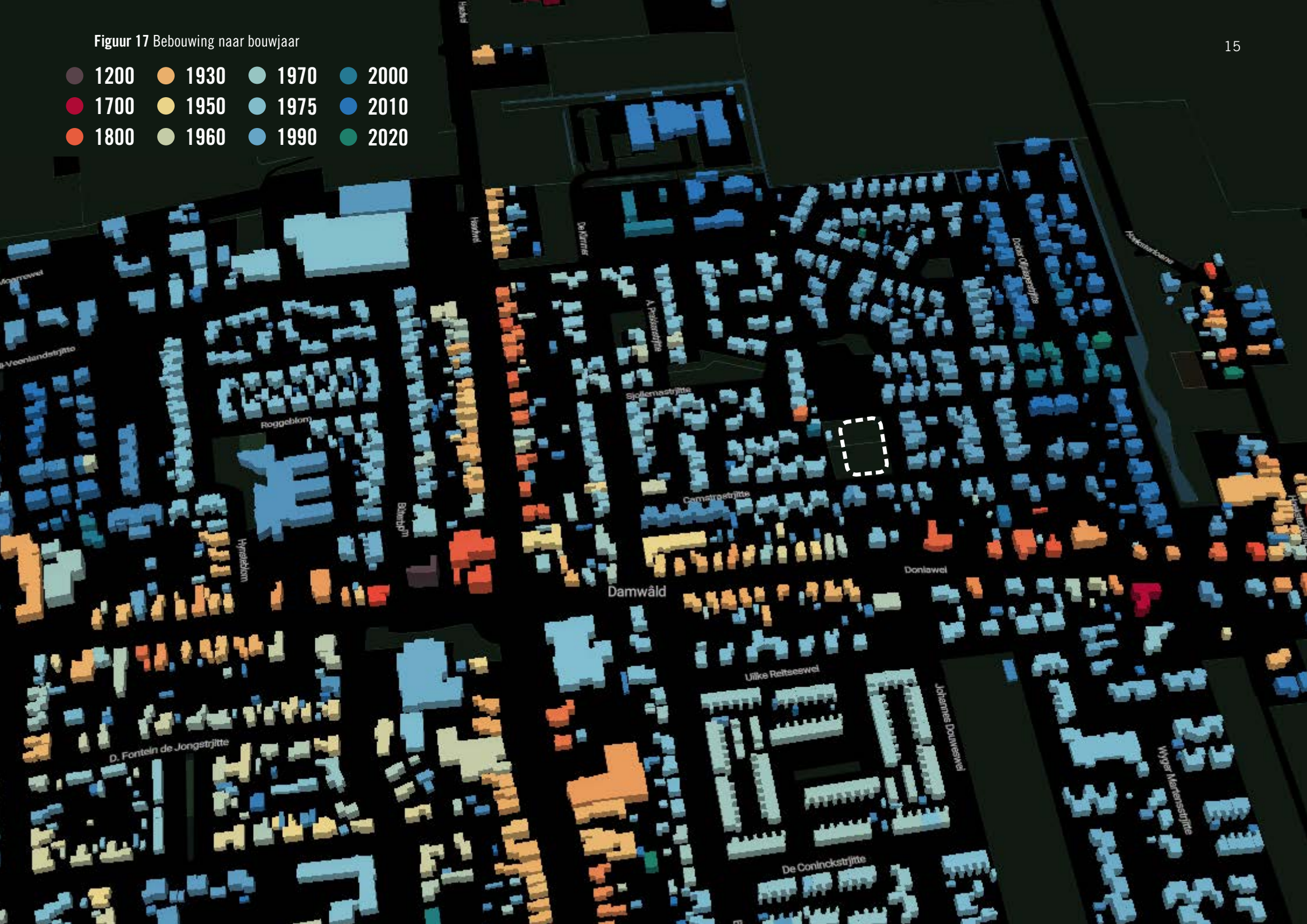
Het groen van de Camstrastrjitte te Damwâld was in de 19e eeuw in gebruik als bouwland. Op de bovenste twee kaarten komt naar voren dat bebouwing eerst langs de Doniawei werd gebouwd. Deze weg vebindt Damwâld met de buurdorpen Rinsumageast en Driezum. Vervolgens werd er langs de noord-zuid georiënteerde Haadwei (hoofdweg) richting Dokkum een stoomtram aangelegd. Langs deze weg werden vervolgens ook steeds meer huizen gebouwd, zoals te zien op de kaart rechtsboven.

Vanaf de jaren ‘70 van de 20e eeuw begint Damwâld ten noorden van de Doniawei uit te breiden. De bebouwing ten westen van het plangebied dateert van omstreeks 1975. De bebouwing ten oosten van het plangebied is begin jaren ‘90 gebouwd. De bebouwing ten zuiden van het plangebied is een mix van huizen uit de jaren ‘70 tot begin 21e eeuw. Deze rij huizen scheidt de Camstrastrjitte van de oude bebouwing aan de Doniaweg, die op de kaart van 1935 goed zichtbaar is. Het plangebied is dus eigenlijk een overgebleven stuk in cultuur gebracht land dat niet bebouwd is.

Figuur 16 Kaartbeelden historische ontwikkeling (Topotijdreis).



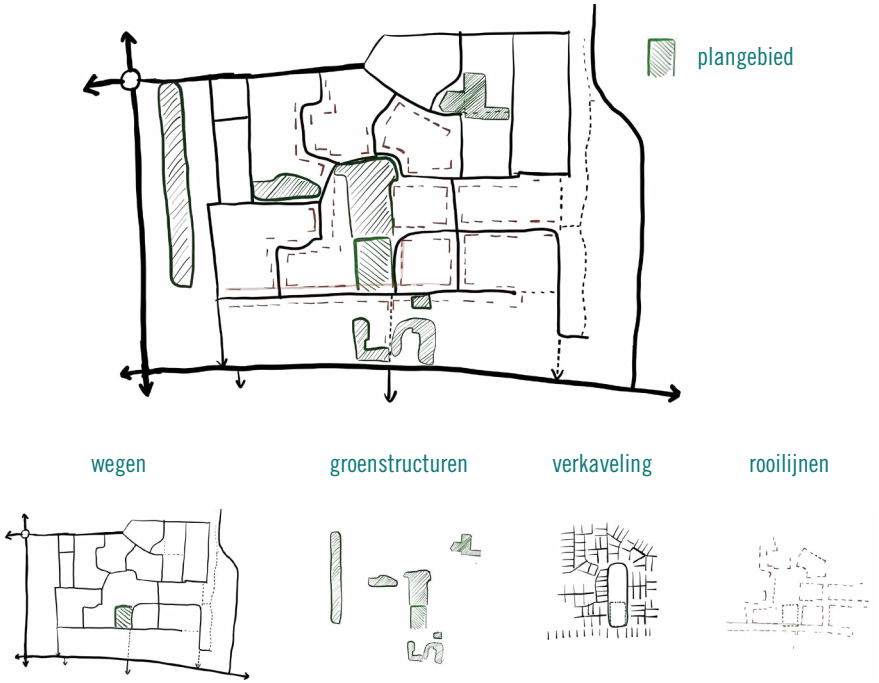
Figuur 17 Bebouwing naar bouwjaar



STRUCTUREN

Door de historische woudontginningen kenmerkt het landschap in de omgeving zich door lange stroken (opstrekkende verkaveling). Het groene gebied waar het plangebied onderdeel van is volgt deze zelfde verkavelingsrichting nog altijd. Voor de omliggende bebouwing geldt dit niet. De twee blokken aan weerszijden aan de west- en oostkant van het plangebied zijn allebei breder, maar wel even lang als het plangebied. Het plangebied is nu een onbebouwde plek binnen de structuur van de bouwblokken en beslaat ongeveer een derde van het totale groengebied. Dit gebied staat verder niet in contact met andere groenstructuren.

Figuur 19 Schema's stedenbouwkundige structuren in de directe omgeving



Figuur 18 Luchtfoto plangebied en wijde omgeving

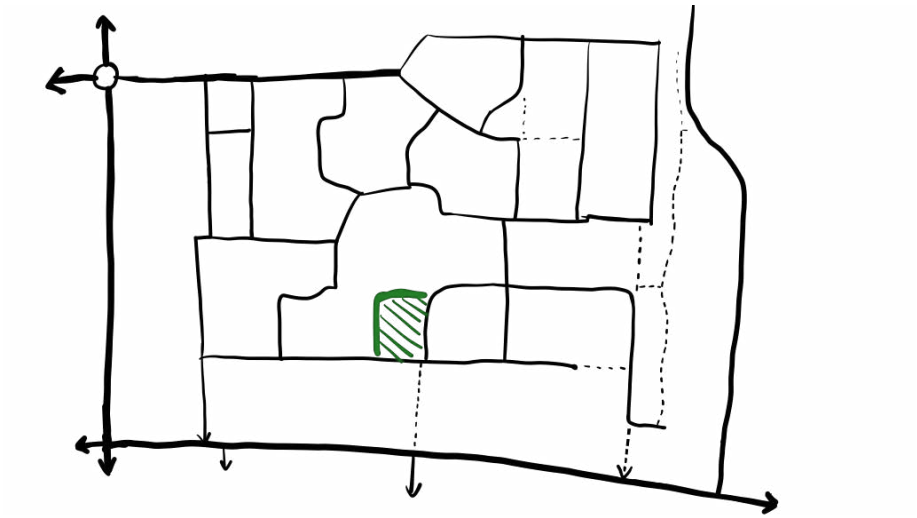


INFRASTRUCTUUR

Verkeer

Het deel van de buurt waarbinnen het plangebied valt, wordt ontsloten via de Camstrastrjitte. Door de Camstrastrjitte in westelijke richting te volgen en links af te slaan naar de Mr. P.A. Bergsmastrjitte kom je uit op de Doniawei, die de centrale oost-west verbinding in het dorp vormt. Deze weg sluit ook direct aan op de Haadwei, die de centrale noord-zuidverbinding vormt en naar de Centrale As (N356) leidt.

In oostelijke richting bestaat er geen ontsluiting voor autoverkeer via de Camstrastrjitte. Fietsers en voetgangers kunnen hier wel langs. Via de Ald Mear kan hier de Doniawei worden bereikt. Ook loopt er een direct voetpad tussen de Camstrastrjite en de Doniawei op de kruising tussen de Camstrastrjitte en Ald Mear (figuur 24). Door de Ald Mear te volgen is het ook mogelijk om de wijk aan de oostzijde te verlaten.



Parkeren

In de gehele buurt hebben alle woningen een eigen oprit met ruimte voor één of twee auto's. Daarnaast is er voldoende ruimte op straat om auto's van bezoek op te vangen. Het voorgestelde initiatief sluit aan bij deze structuur. Het toevoegen van zes woningen met elk een eigen oprit past daarom in het straatbeeld en heeft waarschijnlijk geen grote gevolgen voor de parkeerdruk in de buurt.

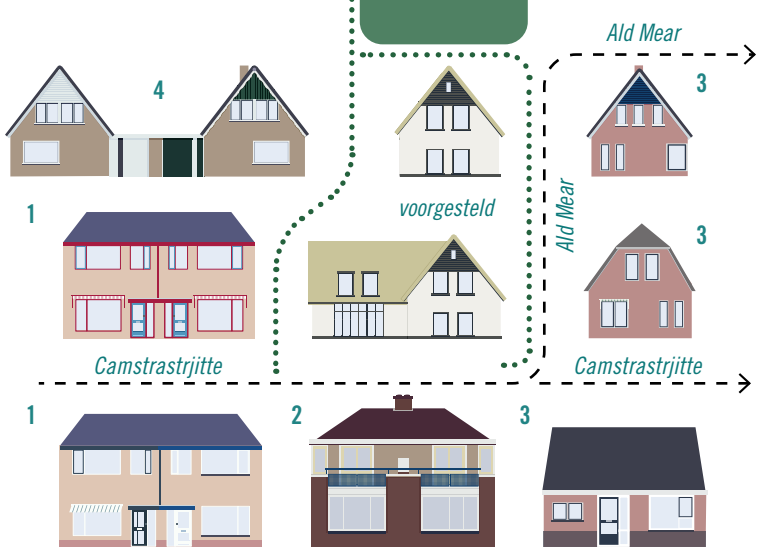
Figuur 24 Situatie parkeren Camstrastrjitte en ontsluiting voetgangers tegenover plangebied



BEBOUWINGSTYPOLOGIE

De kaart in figuur 25 toont de verdeling van verschillende woningtypen. De omgeving bestaat overwegend uit vrijstaande woningen van één laag met kap (type 3 en 4). De voorgestelde bebouwing kent elementen uit type 3 en 4, zoals de kapvorm en voorgevel, maar heeft een eigen stijl wat betreft materiaal-keuze en kleurstelling.

Langs de Camstrastrjitte zijn twee typen twee-onder-één-kap woningen van twee lagen met kap te vinden. Type 1 uit 1975 is direct ten westen van het plangebied te vinden. Type 2 is aan het begin van de 21e eeuw aan de straat toegevoegd. Het groen in het plangebied zorgt nu voor een scheiding tussen type 1 en 3 aan de noordzijde van de Camstrastrjitte. De toe-voeging van een type 2 woning aan de zuidzijde van de straat tegenover het plangebied in 2001 zorgt er echter al voor dat deze scheiding onderbroken wordt. De voorgestelde bebouwing aan de Camstrastrjitte sluit qua hoogte aan bij type 1 en 2 en qua stijl bij type 3 en 4. Hierdoor vormen de voorgestelde woningen een geleidelijke overgang tussen de verschillende bouwstijlen in het gebied. De twee vrijstaande woningen aan Ald Mear passen goed bij de maat en stijl van de type 3 woningen die daar al staan. De voorgestelde bebouwing en verkaveling passen bij de maat en schaal van de omgeving. Daarnaast wordt de straat logisch aangevuld en afgerond op de gekozen locatie, waardoor het initiatief goed aansluit op de structuur van het dorp.



Figuur 25 Overzicht locaties bebouwingstypologieën



Figuur 26 twee lagen, twee-onder-één-kap **1975**



Figuur 27 vrijstaand/geschakeld, één laag met kap **1975 & 1907**



Figuur 28 twee lagen, twee-onder-één-kap **2001**

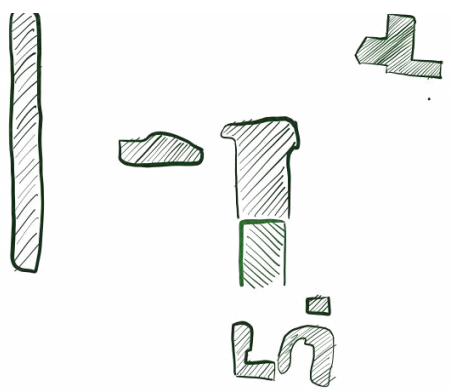


Figuur 29 vrijstaand, één laag met kap **1988 - 1993**



GROEN & WATER

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groen gebied in de wijk. Het gebied ten noorden van het plangebied is omsloten met opgaande beplanting. De invulling van dit gebied bestaat uit verschillende tuintjes. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in het midden van het totale groengebied en bestaat uit grasland. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt ook omsloten door opgaande beplanting. Langs de oostgrens van het plangebied bestaat deze opgaande beplanting uit een verhoogde rij elzen. Deze bomenrij is zowel in ecologisch als cultuurhistorisch opzicht waardevol.
Langs de rij elzen loopt een greppel die het plangebied van de berm scheidt. Aan de westzijde van het gebied loopt ook een greppel die het gebied scheidt van van de achtertuinen van de aangrenzende woningen. Deze greppel loopt door tot aan de Master de Grootstrjitte. Aan de noord- en zuidzijde is geen greppel aanwezig. Doordat het zuidelijk deel van het gebied dicht begroeid is, kan ervan uit worden gegaan dat hier een hogere biodiversiteit is dan in het noordelijk deel van het gebied. Het bebouwen van dit gebied zal gepaard gaan met het verdwijnen van een deel van deze biodiversiteit. Dit moet dus op een andere plek in het gebied worden gecompenseerd. Het toevoegen van verharding zal ook zorgen voor minder infiltratiekansen. Daarom is het ook noodzakelijk om watercompensatie toe te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het verbreden van de bestaande greppels of het toevoegen van een extra greppel aan de noordzijde.



Figuur 20 Huidige situatie op de hoek van Camstrastrjitt en Ald Mear



Figuur 21 voorgestelde situatie op de hoek van Camstrastrjitt en Ald Mear



KLIMAATADAPTATIE

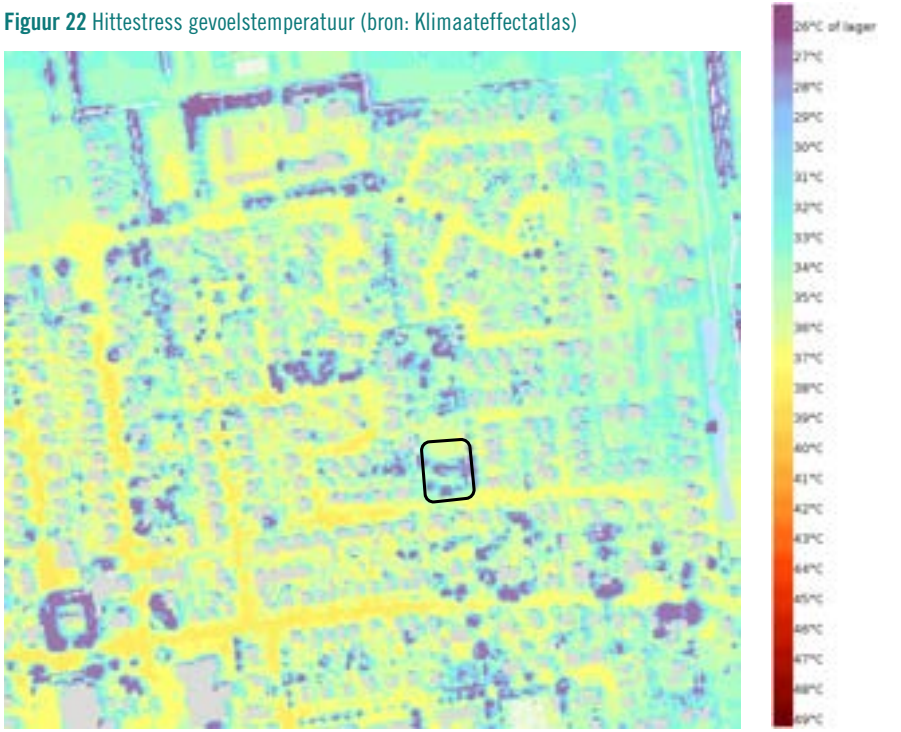
Hittestress

Op de kaart in figuur 22 is te zien dat wegen en huizen in Damwâld voor de hoogste gevoelstemperatuur zorgen op warme dagen. Binnen het plangebied wordt het open grasland het warmst. De bomen in het andere deel van het gebied zorgen voor schaduw en vormen daarmee koele plekken op warme dagen. Voor het verminderen van hittestress op warme dagen is het behoud van grote bomen daarom van belang. Met uitvoering van dit plan komt er weliswaar bebouwing bij, maar worden er ook bomen toegevoegd in het gebied waar nu alleen open grasland is. Het aantal warmtebronnen (lees: vier nieuwe bebouwingseenheden) kan worden gecompenseerd met het toevoegen van bomen die voor verkoeling zorgen. Daarnaast zorgt de materiaalkeuze van de woningen voor zo min mogelijk hitte. De witte kleur van de muren weerkaatst namelijk veel zonlicht (albedo) en straalt daardoor minder warmte uit dan een woning met een donkerdere kleur en het rieten dak zorgt voor minder warmte dan een dak met dakpannen.

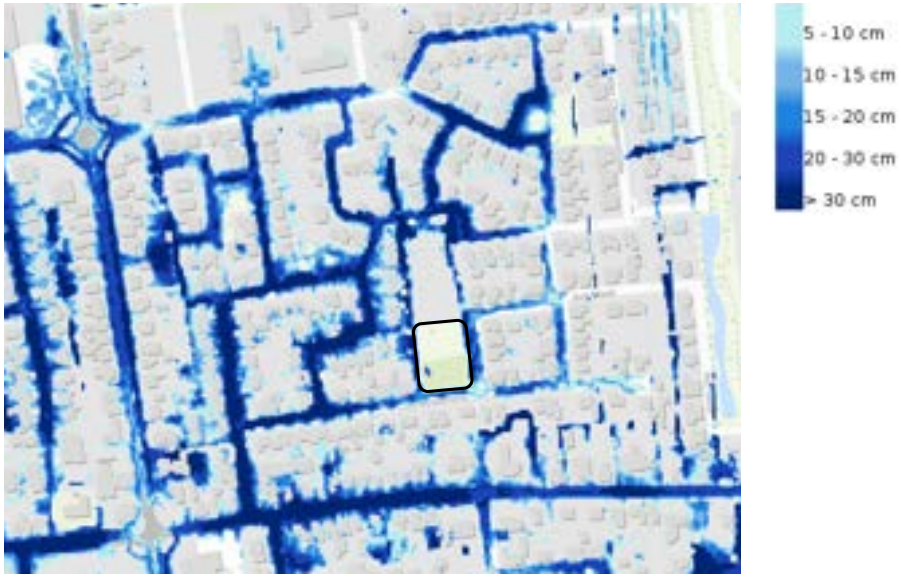
Wateroverlast

Door klimaatverandering hebben we naast hitte en droogte ook steeds meer te maken met hevige neerslag. Vooral in de zomer kunnen we steeds meer rekenen op piekbuien: veel regen in een korte tijd. De hevigste piekbui waar rekening mee wordt gehouden is een bui waarbij er 140 millimeter water in twee uur tijd valt. De plekken die dan het meest waarschijnlijk onder water komen te staan, zijn weergegeven in figuur 23. Ook hier worden de wegen het meest getroffen. Door het groene karakter van het plangebied draagt de locatie bij aan waterberging. In de huidige situatie infiltreert er 0,1 tot 1 mm water per dag in de bodem van dit gebied. Door hier bebouwing te realiseren zonder maatregelen voor waterberging toe te passen, neemt de infiltratiecapaciteit van het gebied af. Maatregelen zoals infiltratiekratten kunnen hier een uitkomst bieden.

Figuur 22 Hittestress gevoelstemperatuur (bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 23 Maximale wateroverlast bij een piekbui van 14 cm neerslag in 2 uur (bron: Klimaateffectatlas)



BEPLANTINGSPLAN

Landschappelijk gezien behoort het plangebied tot het woudontginningslandschap van de Noordelijke Friese Wouden (Noardlike Fryske Wâlden). Het betreft een coulissenlandschap waarin verschillende typen houtwallen voorkomen, zoals dykswâlen en elzensingels. Volgens de landschapstypenkaart uit 'Grutsk op 'e Romte' van de provincie Fryslân gaat het op deze locatie specifiek om het singellandschap: 'woudontginning met elzensingels'. Deze elzensingels worden getypeerd door de Zwarte Els (Alnus glutinosa). Dit is een inheemse boomsoort, die voorkomt in heel Nederland. Naast de Zwarte Els zijn er nog een aantal streekeigen planten die kenmerkend zijn voor de elzensingels in dit gebied. De bestaande rij elzen in het gebied lijkt echter meer op een dykswâl, doordat deze is opgehoogd. Het advies is daarom aan de oostgrens van het plangebied de dykswâl voort te zetten richting het noorden en aan de westgrens de bestaande bomen aan te vullen met beplanting die kenmerkend is voor elzensingels. In de 'Veldgids landschapselementen Noardlike Fryske Wâlden' wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de manier waarop de lokale elzensingels van oudsher zijn opgebouwd en worden beheerd. Deze omschrijving is als uitgangspunt genomen voor het beplantingsplan bij deze ontwikkeling en wordt hier kort toegelicht.

Uitgangspunten beplantingsplan

- Voldoende verscheidenheid en voldoende struikvormende planten toepassen
- Meer dan 10 inheemse boom- en struiksoorten binnen 100 meter
- 20 - 50% andere soorten dan Zwarte Els
- Eén of meer boom- of struiksoorten uit de categorie 'zeldzame tot zeer zeldzame soorten'
- Boomlaag, struiklaag en kruidlaag evenredig tot ontwikkeling laten komen
- Boomlaag: zwarte els (50 - 80%) in combinatie met witte els en wichter
- Struiklaag: sporkehout, zwarte bes, sleedoorn, gelderse roos, hondsroos, framboos, hazelaar, kamperfoelie
- Kruidlaag: brede stekelvaren, geel nagelkruid, hop, speenkruid
- Zeldzame en zeer zeldzame soorten: zoete kers, viltroos, peer, tweestijlige meidoorn, rode aalbes, appel
- Geen enkele vorm van bemesting toepassen

Figuur 24 Verschil tussen elzensingels en dykswâlen in de Friese Wouden (Landschapsbiografie Noardeast-Fryslân)



Figuur 25 Beheereisen Elzensingels (BIJ12)

Beheereisen

- 75% van lengte van het element wordt als hakhout beheerd;
- Het hakhout wordt periodiek afgezet in een cyclus van éénmaal per 6-21 jaar. Tussentijds mogen overhangende takken worden gesnoeid;
- Het snoeihout mag niet in het element verwerkt worden;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling, en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart.

BEPLANTINGSPLAN

UITGANGSPUNTEN:



LEGENDA:

Bestaand

- Els
- Berk
- Overige bomen
- Toegangsweg

Nieuw

- Zwarte els
- Onderbeplanting
- Veldesdoorn haag
- Watercompensatie

3 m

22

VELDESDOORN

VELDESDOORN

6 meter

10 meter

N 1:400

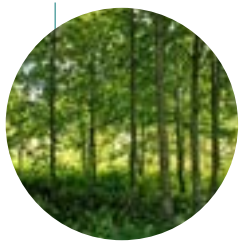


BEPLANTING

Boomlaag

6x toepassen aan oostzijde, westzijde alleen ter versterking bestaande singel

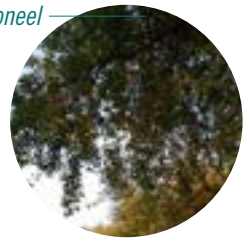
optioneel



Zwarte els
Alnus glutinosa



Witte els
Alnus incana



Wichter
Prunus domestica institia

Struiklaag



Sporkehout
Fragula alnus



Hondsroos
Rosa canina



Gelderse roos
Viburnum opulus



Hazelaar
Corylus avellana

Kruidlaag



Brede stekelvaren
Dryopteris dilatata



Fijn laddermos
Kindbergia praelonga



Gewoon dikkopmos
Brachythecium rutabulum

minstens 4 soorten kiezen op de locatie gemarkeerd als ‘onderbeplanting’ (elzensingel westzijde)



Sleedoorn
Prunus spinosa



Meidoorn
Crataegus laevigata



Hop
Humulus lupulus



Viltroos
Prunus padus

zoveel mogelijk combineren met ‘onderbeplanting’ (elzensingel westzijde)



Wijfjesvaren
Athyrium filix-femina



Speenkruid
Ficaria verna verna



Geel nagelkruid
Geum urbanum



Zwarte bes
Ribes nigrum



Framboos
Rubus idaeus



Rode aalbes
Ribes rubrum



Kamperfoelie
Lonicera periclymenum

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:27:27
Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 november 2025 09:44:18
Aan: [redacted]@knid.nl
Bcc: [redacted]
Onderwerp: Concept-voorstel opnemen recht van overpad bestemmingsplan Damwâld - Woningen Camstrastrjitte
Urgentie: Normal
Precisie: None
Bijlagen:
CONCEPT Stedenbouwkundig inrichtingsplan (Damwâld Camstrastrjitte).pdf;

Goedemorgen,

Zoals telefonisch toegezegd stuur ik u hierbij in concept ons voorstel voor het borgen van de erfdienstbaarheid in het bestemmingsplan ‘Damwâld - Woningen Camstrastrjitte’.

In de bijlage treft u op pagina 22 het beplantingsplan. In de rechter bovenhoek van dit plan ziet u dat er een tracé is aangegeven voor het recht van overpad met een breedte van 3 meter.

Bij de vorige versie van het bestemmingsplan die door de gemeenteraad was vastgesteld, zat ditzelfde beplantingsplan ook, maar zonder dat dit recht van overpad was aangegeven.

Dit beplantingsplan wordt voorwaardelijk gesteld. Dat betekent dat het bestemmingsplan bepaalt dat het terrein volgens deze tekening ingericht moet worden. De ontsluiting voor de erfdienstbaarheid maakt hier onderdeel vanuit.

Deze tekening zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd om een nieuw besluit te nemen. Zoals ik eerder aangaf, dit zal op 9 december 2025 in de raadsvergadering behandeld worden. Mocht u willen inspreken op dit onderwerp dan kunt u contact opnemen met de griffie, zie hiervoor: https://gemeentedantumadiel.bestuurlijkeinformatie.nl/Contact#

Als de gemeenteraad dit nieuwe plan vaststelt, wordt het bekendgemaakt via officielebekendmakingen.nl, de krant en de website van de gemeente. Er volgt dan een termijn waarin u eventueel nog een zienswijze op dit herstelbesluit in kunt dienen bij de Raad van State.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel
Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:27:37
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 november 2025 12:09:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Herstelbesluit Camstrastrjitte - erfdienstbaarheid
Urgentie: Normal
Precisie: None

[redacted],

Lijkt mij prima. Hoewel de toelichting juridisch gezien weinig betekenis heeft, is het wel goed om het uit te leggen. Scheelt ook nadere toelichting in een eventuele nadere reactie naar de Raad van State.

RvS gaat er volgens mij trouwens niet vanuit dat sprake is van een EPB, enkel dat in de motivering niet uit is gegaan van het zakelijke recht. Terecht want zelfs ter zitting ontkent de gemeente bestaan ervan. Doet verder niets af aan jouw toelichting hoor. Alleen lijkt mij meer een motivering | belangenafweging opdracht van de RvS in deze dan zozeer dat de uitvoerbaarheid van het plan ter discussie staat.

Op je P.S., nee dat is volgens mij inderdaad niet het geval.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 november 2025 09:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: Herstelbesluit Camstrastrjitte - erfdienstbaarheid

Hoi [redacted],

Als je de tijd hebt, zou je nog naar dit voorstel kunnen kijken. Het gaat om deze zaak: ABRvS 24 september 2025, ECLI:NL:RVS:2025:4537

Misschien een beetje over de top, maar we nemen een tracé voor deze erfdienstbaarheid op in het erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan was al voorwaardelijk gesteld voor de aanplant van bomen, maar nu nemen we het recht van overpad hier ook in op.

Van Rho heb ik een tekstvoorstel gekregen, zie hiervoor paragraaf 6.2. Ik vind dit zelf een beetje te summier. Hieronder heb ik een voorzet gedaan, kan jij hier nog vluchtig doorheen lezen?

Op de kadastrale percelen binnen het plangebied blijkt een erfdienstbaarheid te liggen ten gunste van drie percelen ten noorden van het plangebied. Op de percelen (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummers 2483, 2484 en 2485) ligt namelijk een recht van overpad dat als volgt wordt omschreven: “de *erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, ten laste van het verkochte als lijdend erf, deze erfdienstbaarheid uit te oefenen op de minst bezwarende wijze langs de reed, liggende op de oostkant over het verkochte*”.

In beginsel is de aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van een bouwplan. Dit ligt anders wanneer zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de zakelijke rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan, een zogenaamde “evident privaatrechtelijke belemmering” (zie hiervoor ECLI:NL:RVS:2020:2618, r.o. 3.2).

Om deze erfdienstbaarheid te kunnen faciliteren is in het bijgevoegde beplantingsplan de toegang en ontsluiting tot het noordelijk belendende perceel (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummer 2482) opgenomen. Het “heersend erf” is daarmee via een korter tracé ontsloten op de openbare weg (in de bocht van de Ald Mear bij adres Ald Mear 1). Dit is in lijn met de omschrijving van de erfdienstbaarheid. Er wordt met dit alternatieve tracé namelijk voorzien in een route naar de openbare weg die aanzienlijk korter en daarmee minder bezwarend is.

Dit beplantingsplan, met het tracé voor de erfdienstbaarheid, is op grond van art. 7.1 van de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijk gesteld in het bestemmingsplan. Dit betekent dat in de regels de aanleg en instandhouding van deze ontsluiting geborgd is.

Met deze aanpassing wordt de bestaande erfdienstbaarheid gefaciliteerd en kan worden geconcludeerd dat dit recht van overpad niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij voorbaat dank.

[redacted]

P.S. Ik kreeg vanuit Rho de vraag of we de tussenuitspraak ook al hadden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen. Volgens mij hebben we dat tot op heden nog niet eerder gedaan, slechts als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het herstelbesluit.

Gearchiveerd: maandag 9 februari 2026 08:27:45
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: bestemmingsplan Camstrastrjitte
Urgentie: Normal
Precisie: None

Goeiemiddag [redacted]

Hartelijk bedankt voor het definitieve stuk. Ik ga het richting college en raad brengen.

Donderdag 13 november is mijn laatste dag bij deze gemeente, dus de afronding van het dossier na hernieuwde vaststelling en communicatie richting de Raad van State zal verlopen via [redacted]

In ieder geval bedankt voor alle moeite en wie weet hebben we nog contact.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 november 2025 14:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bestemmingsplan Camstrastrjitte

Dag [redacted],

In de bijlage het aangescherpte bestemmingsplan. Hieronder de opsomming waar wat is aangevuld ten opzichte van de vorige versie.

Plantoelichting

Paragraaf 2.4.1 en 2.4.3 aangevuld met de erfdienstbaarheid

Paragraaf 6.1 aangepast zoals hieronder afgestemd met als wijziging:

> *Dit beplantingsplan en het tracé voor de erfdienstbaarheid is op grond van art. 7.1 van de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijk gesteld in het bestemmingsplan. Daarmee is in de regels de aanleg en instandhouding van de ontsluiting geborgd is.*

Planregels

De kortste klap was in de planregel de ontsluiting ook vastleggen dus in Artikel 7.1:

a. *het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zonder de aanleg en instandhouding van de beplantingsmaatregelen en de ontsluiting ten behoeve van erfdienstbaarheid conform het in Bijlage 2 opgenomen beplantingsplan teneinde te komen tot een goede inpassing;*

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Projectleider Planvorming

T: 0570-[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.

RHO ADVISEURS
.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@dantumadiel.frl>
Verzonden: maandag 10 november 2025 09:01
Aan: [redacted]@rho.nl>
CC: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: RE: bestemmingsplan Camstrastrjitte

Goeiemorgen [redacted]

Even een korte reactie op een aantal punten:

1. Er is nog tijd om het een en ander aan te passen. De mobiliteitsparagraaf kan nog worden aangepast.
2. Zou je het stuk in de toelichting over het verwerken van de uitspraak nog aan kunnen passen? Ik heb dit namelijk besproken met onze jurist en we zijn tot de volgende tekst gekomen:

Op de kadastrale percelen binnen het plangebied blijkt een erfdienstbaarheid te liggen ten gunste van drie percelen ten noorden van het plangebied. Op de percelen (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummers 2483, 2484 en 2485) ligt namelijk een recht van overpad dat als volgt wordt omschreven: “de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, ten laste van het verkochte als lijdend erf, deze erfdienstbaarheid uit te oefenen op de minst bezwarende wijze langs de reed, liggende op de oostkant over het verkochte”.

In beginsel is de aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van een bouwplan. Dit ligt anders wanneer zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de zakelijke rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan, een zogenaamde “evident privaatrechtelijke belemmering” (zie hiervoor ECLI:NL:RVS:2020:2618, r.o. 3.2).

Om deze erfdienstbaarheid te kunnen faciliteren is in het bijgevoegde beplantingsplan de toegang en ontsluiting tot het noordelijk belendende perceel (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummer 2482) opgenomen. Het “heersend erf” is daarmee via een korter tracé ontsloten op de openbare weg (in de bocht van de Ald Mear bij adres Ald Mear 1). Dit is in lijn met de omschrijving van de erfdienstbaarheid. Er wordt met dit alternatieve tracé namelijk voorzien in een route naar de openbare weg die aanzienlijk korter en daarmee minder bezwarend is.

Dit beplantingsplan, met het tracé voor de erfdienstbaarheid, is op grond van art. 7.1 van de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijk gesteld in het bestemmingsplan. Dit betekent dat in de regels de aanleg en instandhouding van deze ontsluiting geborgd is.

Met deze aanpassing wordt de bestaande erfdienstbaarheid gefaciliteerd en kan worden geconcludeerd dat dit recht van overpad niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

3. De tussenuitspraak zullen we denk ik moeten koppelen aan het vaststellingsbesluit van het nieuwe plan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Team Omgeving en Economie

✉ [redacted]@dantumadiel.frl

werkdagen: maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

gemeente dantumadiel

Postbus 22, 9104 Damwâld
(0511) 71 70 00
(06) 398 27 903 | WhatsApp
info@dantumadiel.frl
www.dantumadiel.frl

Van: [redacted]@rho.nl>
Verzonden: vrijdag 7 november 2025 08:46
Aan: [redacted]@dantumadiel.frl>
Onderwerp: bestemmingsplan Camstrastrjitte

Dag [redacted]

Mijn collega had gisteren einde dag nog kort meegekeken naar de casus. Ze gaf als tip om ook nog in de mobiliteitspragraaf kort het recht van overpad te benoemen en dit met de datum van de raadsvergadering te benoemen bij de uitvoerbaarheid. Zal ik dit nog laten toevoegen of kan dat niet meer?

Belangrijkste was vooral dat de tussentijdse uitspraak nog niet op ruimtelijke plannen staat. Was de gemeente hieral mee bezig?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Planvorming

T: 0570-[redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Boreelplein 42A
7411 EH Deventer
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.

RHO ADVISEURS
.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

bestemmingsplan

Damwâld - Woningen Camstrastrjitte

Dantumadiel

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	11-11-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.1891.BpDwCmstrjitte-VA01
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	[redacted]
OPDRACHTGEVER	bouwbedrijf Hekstra
PROJECTNUMMER	20220017
AUTEUR	[redacted]
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het plan**	**10**
2.1	Ruimtelijke-functionele structuur	10
2.2	Huidige situatie	10
2.3	Planuitgangspunten	11
2.4	Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**20**
4.1	Vormvrije mer-beoordeling	20
4.2	Archeologie	21
4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Ecologie	23
4.5	Geluid	25
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Bodemkwaliteit	27
4.8	Water	28
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	30
4.10	Externe veiligheid	30
4.11	Kabels en leidingen	32
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**33**
5.1	Inleiding	33
5.2	Algemeen	33
5.3	Toelichting op de bestemmingen	33

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **34**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34
6.2 Economische uitvoerbaarheid 36

Bijlagen toelichting **37**

Bijlage 1 **Stedenbouwkundig kader** **39**

Bijlage 2 **Archeologisch onderzoek** **63**

Bijlage 3 **Aerius-berekening** **95**

Bijlage 4 **Ecologie** **107**

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **129**

Bijlage 6 **Samenvatting Watertoets** **149**

Bijlage 7 **Reactienota** **157**

Vaststellingsbesluit **205**

Regels **210**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **211**
Artikel 1 Begrippen 211
Artikel 2 Wijze van meten 215

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **216**
Artikel 3 Tuin 216
Artikel 4 Wonen 218

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **222**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 222
Artikel 6 Algemene bouwregels 223
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 224
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 226
Artikel 9 Overige regels 227

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **228**
Artikel 10 Overgangsrecht 228
Artikel 11 Slotregel 229

Bijlage regels **231**

Bijlage 1 **Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis** **233**

Bijlage 2 **Beplantingsplan** **235**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

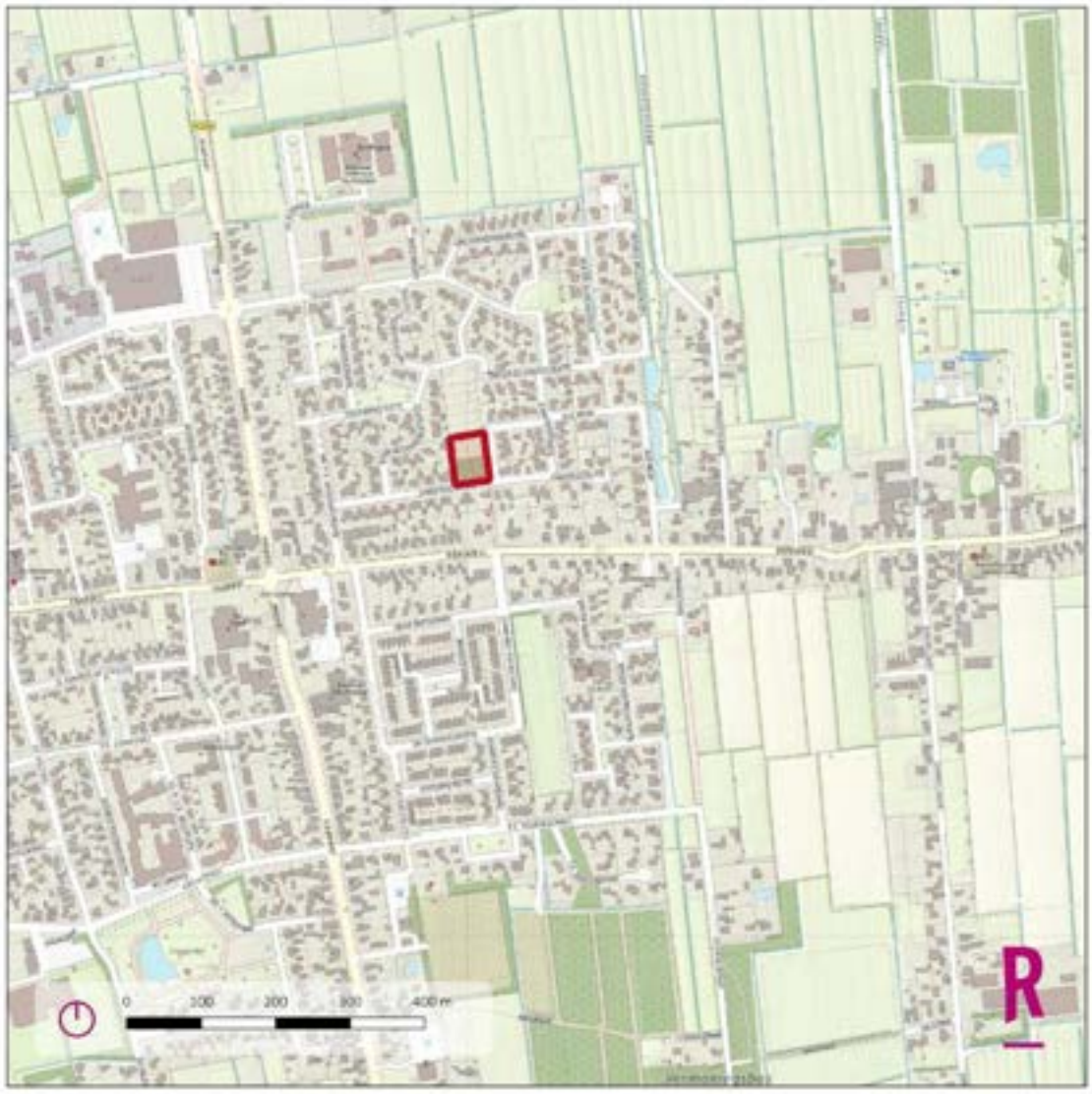
Op de hoek van de Ald Mear met de Camstrastrjitte te Damwâld, in de gemeente Dantumadiel, is een onbebouwd stuk grond gelegen. Het bouwbedrijf Hekstra en Bert Adema Makelaardij (hierna: initiatiefnemers) hebben het voornemen om ter plaatse 6 woningen te realiseren met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen.

Het voornemen is voorgelegd aan het college en zij staan positief tegenover de ontwikkeling vanwege de actuele situatie op de woningmark. In de overweging is meegenomen dat de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol is vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege duurzaamheid. Daarnaast vormen de gronden een belangrijke groene oase in de wijk. In het stedenbouwkundig kader voor het gebied is een beplantingsplan opgenomen waarmee nadrukkelijk vorm gegeven wordt aan deze groene invulling (zie ook paragraaf 2.3).

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Damwoude-Kom'. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat het belang van groen, klimaatadaptatie en cultuurhistorische waarden terug te vinden zijn in de planvorming. Deze groenstrook ligt ingesloten in een woonwijk. In de omgevingsvisie De romte Diele staat beschreven dat de provincie in wil zetten op verdichting in plaats van uitbreiding. Dit sluit aan bij het beleid.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt centraal in het woongebied in het noordoosten van Damwâld, ten noorden van de Camstrastrjitte en ten westen van de Ald Mear. Bij de gemeente Dantumadiel is het plangebied kadastraal bekend als gemeente Akkerwoude, Sectie G nummers 2483, 2484 en 2485. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van omgeving indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron Pdok.viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Damwâld', vastgesteld op 4 juli 2022 door de gemeenteraad.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grasland'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken, speelterreinen en speelvoorzieningen. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grasland" dient de inrichting overwegend te zijn bepaald door gras. Het gebruik ten behoeve van sport, spel en beweiding is in de bestemming begrepen.

Het bouwen van woningen is niet voorzien binnen deze bestemming. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plangebied uit het geldende 'Damwâld - Kom' (Bron: www.ruimtelijke plannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is aandacht besteed aan de functionele en ruimtelijke structuur in de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het voor dit bestemmingsplan relevante beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod, in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijke-functionele structuur

Damwâld is ontstaan vanuit de Haadwei en de Foarwei/Doniawei. Hier is al lange tijd lintbebouwing aanwezig. In de jaren '60 is begonnen met het planmatig ontwikkelen van woongebieden ten zuiden van de Foarwei. Dit is in de jaren '80 voortgezet aan de noordzijde van deze weg en de Doniawei. In de jaren 90 is de woningbouw in het gebied ten oosten van de kavel voortgezet. Het plangebied is daarbij nooit ingevuld en groen gebleven en dient als een soort 'afscheidingfunctie' tussen de jaren '80 en '90 woonwijk. Het heeft gebied heeft tot op heden de inrichting grasland. Sinds de jaren 90 is er niets wezenlijks verandert rondom de locatie. Dit is te vinden in bijlage 1.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is nog steeds een afgesloten kavel met een groene inrichting en veel opgaande beplanting. Deze vormt nu een groenelement in de wijk. Het groen dient als een natuurlijk afscheidingslijn tussen de jaren 80' en '90 woonwijk. Daarbij zorgt het groen voor een degelijke bijdrage aan klimaatadaptatie in het gebied. Een aanzicht op de kavel vanaf de hoek Camstrastjitte/Ald Mear is weergegeven in afbeelding 2.1. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1: Aanzicht op plangebied vanaf de Camtrastrjitte (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Plangebied met de luchtfoto van de huidige situatie (bron pdok.nl)

2.3 Planuitgangspunten

2.3.1 Het planvoornemen

Het initiatief betreft een inbreidingsplan op de locatie. Dit plan omvat de bouw van vier twee-onder-een kapwoningen aan de Camstrastrjitte en twee vrijstaande woningen aan de Ald Mear. De keuze voor het type woningen is ingegeven in het feit dat langs de Ald Mear aan de kant van het plangebied vrijstaande woningen staan en aan de kant van de Camstrastrjitte voornamelijk twee-kappers. Met het doorzetten van deze bebouwing wordt de ritmiek doorgezet. Een impressie van dit plan is weergegeven in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3 Impressie plan (bron: stedenbouwkundig plan Rho)

2.3.2 Stedenbouwkundig uitgangspunten

Voor het initiatief zijn een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld op het gebied van de stedenbouwkundige structuur, aspecten groen en water en de massa van het voornemen. Hieronder worden de uitgangspunten opgesomd. In bijlage 1 is de stedenbouwkundige onderbouwing opgenomen.

Stedenbouwkundige structuur

- Rooilijn straat doorzetten, voortuinen minimaal 5m diep
- Doorzetten ritmiek Camstrastrjitte: twee onder een kap woningen
- Doorzetten ritmiek Ald Mear: vrijstaande woningen
- Oriëntatie woningen: voorkanten naar voorkanten, achterkanten naar achterkanten

Groen en water

In het stedenbouwkundig kader, zie bijlage 1, wordt dieper ingegaan op de aspecten van klimaatadaptatie en hoe deze aspecten doorwerken in het beoogde plan. Hieronder staan kort de uitgangspunten samengevat.

- De verharding in het plangebied zoveel mogelijk beperken.
- Behoud en versterk de houtwal aan de oostzijde. Hier is een kans voor het combineren van het opvangen van water en het vergroten van de biodiversiteit.
- Behoud zo veel mogelijk bestaande bomen langs de perceelsgrenzen.
- Behoud groene overgang van bestaande kavels aan de westzijde. Hier is een kans om de biodiversiteit, verkoeling, privacy en het opvangen van water te versterken.

Massa

Wat betreft de massa geldt de bestaande bebouwing in het omliggende gebied als uitgangspunt. Dit met het beoogde doel de nieuwe bebouwing op te laten gaan in de bestaande bebouwing. Voor massa worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Eén laag met een bewoonbare kap
- Bouwhoogte: maximaal 9m
- Goothoogte: maximaal 3.5m
- Dakhelling: 30° - 50°

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen 2015'. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren 381 (december 2018). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. Damwâld is aan te merken als een 'weinig stedelijk gebied', daarnaast is het plangebied te beschouwen als een 'rest bebouwde kom' locatie.

Op de percelen (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummers 2483, 2484 en 2485) ligt ook recht van overpad dat als volgt wordt omschreven: "de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, ten laste van het verkochte als lijdend erf, deze erfdienstbaarheid uit te oefenen op de minst bezwarende wijze langs de reed, liggende op de oostkant over het verkochte".

2.4.2 Berekening parkeerbehoefte en verkeergeneratie

In het voorliggende plan worden vier halfvrijstaande woningen en twee vrijstaande mogelijk gemaakt. Op basis van de nota 'Parkeernormen 2015' geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Gemiddelde parkeernorm	Totaal voor het plangebied
koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	8,8
Koop, huis, vrijstaand	2,3	4,6
Totaal		13,4 (afgerond 14)

De parkeerbehoefte in het plangebied komt gelet op het bovengenoemd uit op afgerond 14 parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeerplaatsen. In de gehele buurt hebben alle woningen een eigen oprit met één of twee auto's. Daarnaast is er voldoende ruimte op straat om auto's van bezoek op te vangen. Het voorgestelde initiatief

sluit aan bij deze bestaande structuur. Bij de nieuwe woningen wordt een oprit aangelegd waarop de benodigde parkeerplaatsen voor de eigenaren en bezoekers worden gerealiseerd. Gelet hierop wordt voorzien in de benodigde parkeerplaatsen met de voorgenomen ontwikkeling. Dit is verder toegelicht in het stedenbouwkundige plan in bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er voldoende rekening gehouden is met de parkeerbehoefte.

2.4.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Dantumadiel) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Functie: Koop, huis, twee-onder-een-kap: gemiddelde verkeersgeneratie: 7,8 verkeersbewegingen per weekdag per woning.
- Functie: Koop, huis, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning.

Het aantal verkeersbewegingen zal in totaal afgerond (7,8*4 + 8,2*2=) 48 verkeersbewegingen per weekdag betreffen. Planologisch gezien neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen toe. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van de verkeersbewegingen. De Camstrastrjitte, de Alde Mear en de direct omliggende infrastructuur zijn in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig te kunnen afwikkelen.

Om de erfdienstbaarheid te kunnen faciliteren is in het stedenbouwkundigplan op het beplantingsplan, zie bijlage 1, de toegang en ontsluiting tot het noordelijk belendende perceel (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummer 2482) opgenomen. Het “heersend erf” is daarmee via een korter tracé ontsloten op de openbare weg (in de bocht van de Ald Mear bij adres Ald Mear 1). Dit is in lijn met de omschrijving van de erfdienstbaarheid. Er wordt met dit alternatieve tracé namelijk voorzien in een route naar de openbare weg die aanzienlijk korter en daarmee minder bezwarend is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de Minister vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. De NOVI bevat geen concreet beleid voor de voorgenomen herontwikkelingslocatie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de woonvisie Dantumadiel heeft de gemeente haar beleid op het gebied van wonen vastgelegd voor de periode tot 2025. In de woonvisie wordt ingezet op de drie grote kernen: Damwâld, Feanwâlden en De Westereen (zie ook paragraaf 3.3.1). Het plan ligt in lijn met deze visie voor het aantrekkelijk houden van Damwâld. Bovendien wordt ingezet op inbreiding boven uitbreiding in binnenstedelijk gebied. Dit sluit ook aan op het principe van duurzame verstedelijking.

Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat het toevoegen van maximaal 11 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van een toevoeging van zes woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid van de Rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening Romte 2014

Per 1 augustus 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 (hierna: de verordening) in werking getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is het bestaand stedelijk gebied aangeduid. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de grenzen hiervan. Een plan kan hier stedelijke functies, waaronder wonen, mogelijk maken.

Op grond van de verordening kunnen nieuwe bestemmingsplannen mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1. lid 1 van de verordening).

De verordening biedt in artikel 3.1.2 echter een algemene afwijkbepaling voor een woningbouwproject dat niet past in een woonplan. Uit de toelichting van dit artikel volgt, dat deze afwijkbepaling ook van toepassing is indien een (actueel) woonplan ontbreekt, zoals hier vanwege het ontbreken van provinciale instemming het geval.

Uitgangspunt bij deze algemene afwijkbepaling is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur, dat wil zeggen dat aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Dit laatste betekent onder andere dat een overige kern niet de regionale behoefte van een regionaal centrum en niet de (boven)regionale behoefte en taakstelling van een stedelijk centrum kan opvangen. Het plan maakt geen voorzieningen voor een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied mogelijk.

De ontwikkeling van het plangebied moet passen in het geheel van de regionale woningbouwafspraken tussen de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân. In mei 2020 zijn de regio en de provincie gekomen tot nieuwe regionale woningbouwafspraken. Dit is in de vorm van een experiment tot en met 2025 waarbij er meer regie en verantwoordelijkheid ligt bij de regio. De kern van de afspraak en het experiment is balans in de woningmarkt.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Verordening Romte 2014.

3.2.2 Omgevingsvisie de romte diele 2020

In 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. De omgevingswet zal veel bestaande wetten op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu vervangen. Door de Provinsje Fryslân wordt hierop geanticipeerd door in een Omgevingsvisie Fryslân al het provinciale beleid voor de fysieke leefruimte te bundelen. Het gaat daarbij om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van Fryslân, provinciale waterhuishouding, infrastructuur, natuur, landschap en milieu. Diverse beleidsdocumenten zullen in de omgevingsvisie opgaan, te weten vorengenoemd Streekplan Fryslân 2007 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, alsmede het Provinciaal Waterhuishoudingsplan en Frysk Miljeuplan.

In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan de integrale opgave die er zijn in Fryslân. Met de ontwikkeling wordt binnen de bestaande woonwijk een onbebouwd stuk grond ingericht voor woningen. Bij de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen en waar mogelijk behoud van de aanwezige beplanting ter plaatse, dit wordt opgenomen in het stedenbouwkundig kader. Het voorgenomen plan draagt bij aan het vitaal en leefbaar houden van Fryslân, aangezien in het stedenbouwkundig ontwerp rekening wordt gehouden met deze beleidsuitgangspunten. De beoogde ontwikkeling sluit daarmee aan op de Omgevingsvisie de romte diele.

3.2.3 Factsheet Friese bevolkingsprognose 2020

Volgens het Factsheet Friese bevolkingsprognose 2020 geldt in Fryslân de algemene trend dat er sprake is van een lichte stijging van het aantal huishoudens in de komende 15 jaar en daarna stabilisatie. De groei van het aantal huishoudens komt ten dele door gemiddeld kleinere huishoudens, dit is in lijn met huishoudensprognose 2050 van het CBS. In Damwâld is de laatste jaren weinig gebouwd, waardoor de doorstroming stagneert. De vraag naar woningen koopwoningen is groter dan het actuele aanbod.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is het plan passend binnen de Omgevingsvisie van Fryslân en de factsheet Friese bevolkingsprognose 2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2020 - 2025

Door de gemeenteraad van Dantumadiel is de woonvisie 2020-2025 op 26 januari 2021 vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. De woonvisie gaat niet alleen over nieuwbouwwoningen, maar ook over toegankelijkheid, natuur, duurzaamheid en voorzieningen. In de visie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan de gemeente in gesprek gaan met de Mienskip en met partners.

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd, om te voorzien in de huidige behoefte. In Damwâld is een aanzienlijke vraagdruk op de woningmarkt. In alle woonkernen moet altijd ruimte zijn voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp. Dit bevordert de doorstroming. Om ervoor te zorgen dat initiatieven aansluiten bij de behoefte en de ambities van de gemeente wordt gewerkt aan een afwegingskader. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals langer zelfstandig wonen, verduurzamen of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed).
Het beoogde initiatief draagt bij aan het verduurzamen van de woningbouwvoorraad. De nieuwe woningen zullen van duurzame aard zijn. In het dorp is daarnaast een behoefte aan twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, deze worden gebouwd in het beoogde plan.

Woningbouw Damwâld
In Damwâld ziet de gemeente een aanzienlijke vraagdruk op woningmarkt. Sinds de realisatie van het laatste uitbreidingsplan De Hoeksterloane is er geen aanbod meer van nieuwbouw(kavels). Bovendien wordt, net als in het provinciaal beleid, het beleid gevoerd om eerst te kijken naar inbreidingslocatie en pas daarna naar uitbreiding. Het realiseren van een inbreidingslocatie is gelet op het voorgaande goed in te passen in het woonbeleid.

Conclusie
Gelet op de woningbouw behoefte in de gemeente Dantumadiel en specifiek de vraag naar extra woningbouw in Damwâld, past het voornemen van de realisatie van zes woningen goed binnen de woonvisie.

3.3.2 Welstandsnota Dantumadiel (herziening 2016)

Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied (zie afbeelding 3.1 rode cirkel plangebied). Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld, in het stedenbouwkundig kader wordt rekening gehouden met dit uitgangspunt.



Afbeelding 3.1 Uitsnede welstandsbeleidskaart (bron: gemeente Dantumadiel)

Conclusie

Gelet op hetgeen is beschreven in paragraaf 2.3 wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.'

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2)

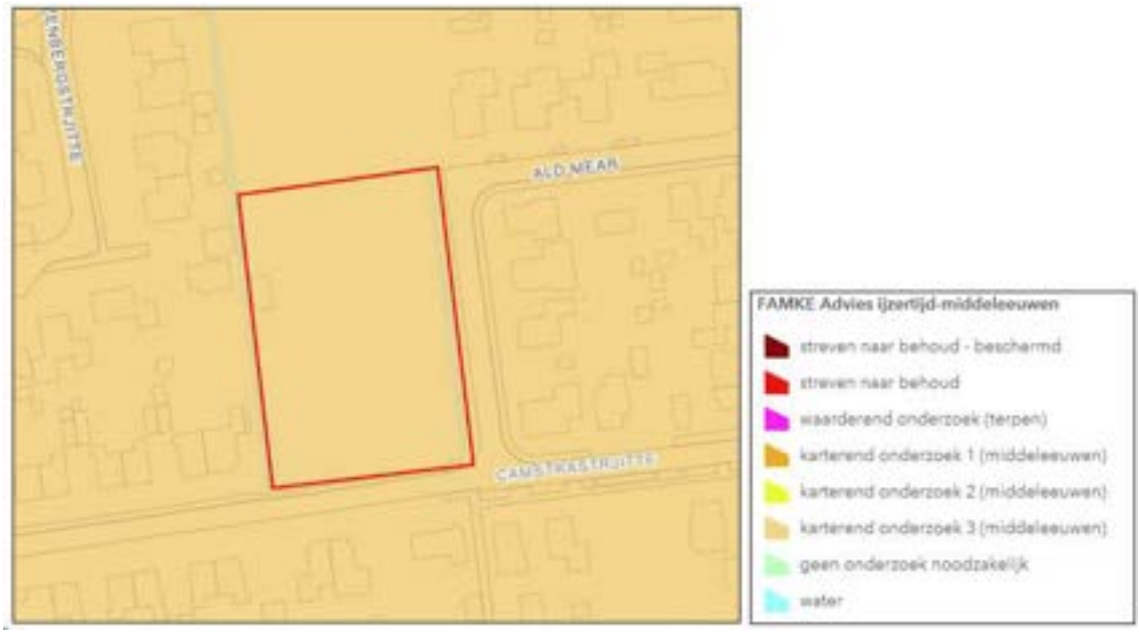
Toetsing

Met dit project worden zes woningen binnen de bestaande stedelijke structuur mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving. In het beoogde plan is geen sprake van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. De Afdeling heeft daarnaast aangegeven dat waarbij 12 woningen in een kleine kern wordt gerealiseerd niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2020:729). Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

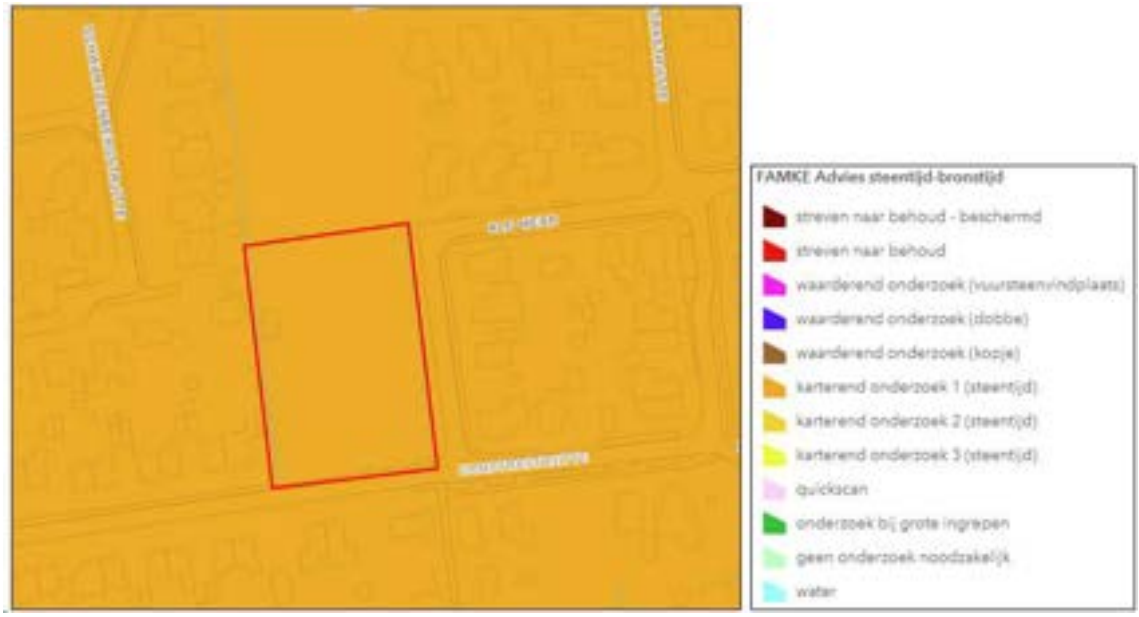
4.2 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2023 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Hierbij geldt het verstoorder betaald principe. Als behoud in situ (in de bodem) niet mogelijk is, dan moet gekeken worden of behoud ex situ (opgraving) mogelijk is. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.
De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft hiervoor informatie. Op basis van de beide FAMKE advieskaarten (zie afbeelding 4.1 en 4.2) is voor het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 4.1 Uitsnede FAMKE 'IJzertijd - Middeleeuwen' (bron provincie Friesland).



Afbeelding 4.2 Uitsnede FAMKE 'Steentijd - Bronstijd' (bron provincie Friesland).

Onderzoek

Het plangebed heeft een oppervlakte circa 3.350 m^2. Voor de periode Ijzertijd-Middeleeuwen ligt het plangebied in een zone waar een karterend nderzoek 3 van toepassing is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch- en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Het een oppervlakte van het plangebied valt onder de gestelde norm. Om die reden is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren voor deze tijdsperiode.

Voor de periode Steentijd - Bronstijd ligt het plangebied in een zone waar karterend onderzoek 1 van toepassing is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. De oppervlakte van het plangebied is meer dan 500 m^2. Om die reden is het noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren voor deze tijdsperiode.

In bijlage 2is het uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied deel uitgemaakt heeft van een dekzandkop. Het zand is langdurig droog geweest voorafgaand aan de vernatting en veenvorming. De bodem is redelijk tot matig bewaard gebleven. Het plangebied lijkt een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor mensen tijdens zowel de steentijd als de middeleeuwen. Diepere delen van archeologische grondsporen kunnen bewaard gebleven zijn gezien de staat van de bodem. Maar sterke aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats heeft het onderzoek niet opgeleverd. Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseert het archeologisch bureau om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw. Wel geldt dat als bij graafwerk onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Op grond van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân heeft het plangebied op zichzelf geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

De groene kavel aan de Camstrastrjitte in Damwâld is echter meer dan een onbebouwd stukje in een verder volgebouwde wijk in een sterk groeiend dorp. Amper 50 jaar geleden was Murmerwoude, één van de drie dorpen van het huidige Damwâld, een weg- of lintdorp. Murmerwoude was het middelste deel van het huidige Damwâld en lag op de kruising van de Hoofdweg en de oost-west gelegen oude ontginningsas, de Foarwei en de Doniawei. Aan de zuidzijde lag het hogere, meer zandige deel. Ten noorden van de Foarwei of Doniawei was het lager gelegen, meer venige, gebied.

In de jaren zeventig werd op het hogere, zanderige deel de eerste uitleg gebouwd. Tien jaar later, rond 1980, gevolgd door twee uitbreidingswijken rond de Hoofdweg. De betreffende kavel aan de latere Camstrastrjitte was toen de grens van de bebouwing. Het vormde eigenlijk de grens tussen Murmerwoude en Dantumawoude. Aan de zuidzijde van de Doniaweg lag een vergelijkbaar onbebouwd gebied gevormd door de ijsbaan. In de bouwgolf van de jaren negentig vormden deze kavels de grens tussen de oude en nieuwe wijken. Het zijn dus de afbakeningen tussen de verschillende wijken en als dusdanig nog steeds merkbare overgangen tussen twee stijlen van verstedelijking en architectuur.

Om deze bijzondere positie van het perceel aan de Camstrastrjitte te handhaven, is het belangrijk dat het terrein zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld en wordt de landschappelijke inpassing verplicht gesteld in de regels bij dit bestemmingsplan. Naast het groene karakter heeft het perceel een belangrijke functie op het gebied van klimaatadaptie. Binnen het plangebied wordt een waterpartij aangelegd zodat er voldoende ruimte zal zijn voor de opvang van regenwater. Dit wordt geborgd middels de verplichting tot een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Gebiedsbescherming gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet

natuurbescherming beschermd. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 9 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Groote Wielen.

Stikstofdepositie op natuurgebieden
Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd welke opgenomen is in bijlage 3. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet in, of direct naast het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Soortenbescherming
Algemeen
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Situatie plangebied
In het kader van voorliggende ontwikkeling is het plangebied onderzocht. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieronder is de conclusie uit het rapport opgenomen.

Het project kan doorgang vinden binnen het kader van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

<u>Algemeen voorkomende broedvogels</u>
Het plangebied biedt mogelijkheden voor vogels om te broeden, in de bomen, struiken en oeverzones van het plangebied. Het gaat hier om soorten waarvan nesten alleen beschermd zijn tijdens het broedseizoen. Wij adviseren daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 maart tot 15 juli. Al dan niet afhankelijk van klimatologische omstandigheden kunnen sommige soorten eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is dat een broedgeval altijd beschermd is. Indien de werkzaamheden niet buiten het broedseizoen uitgevoerd kunnen worden, wordt geadviseerd de werkzaamheden onder begeleiding van een ecoloog uit te voeren.

Vrijgestelde- en niet beschermde soorten: de zorgplicht

Er komen in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid niet beschermde of vrijgestelde soorten voor, zoals verschillende soorten zoogdieren en amfibieën. Voor schade aan deze soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

De conclusie luidt dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt uitvoerbaar ten aanzien van het beleid gesteld in de NNN.

4.5 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk). Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in “stedelijk gebied” aan de Ald Mear en de Camstrastrjitte waar een 30-km per uur regime

geldt. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden.
Het plangebied ligt ook binnen de geluidzone van de Doniawei wat een 50-km per uur weg betreft. Om die reden is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van het plan mogelijk is binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een hogere waarde procedure is niet aan de orde. De 30 km-wegen zijn bepalend voor de geluidbelasting. Het volledig onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie
De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/ m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing aan het plangebied
De ruimtelijk onderbouwing maakt de realisatie van zes woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het plan heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect.

4.7 Bodemkwaliteit

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Situatie plangebied
Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd. Gezien de huidige functie als groenvoorziening is het niet aannemelijk dat er verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan.
In de Functieklassenkaart Bodemkwaliteitskaart 2018 is te zien dat het gebeid de functieklasse 'Wonen' heeft. Volgens het Besluit bodemkwaliteit artikel 55. lid 1 blijkt het volgende:

- De functieklasse wonen geeft aan dat zowel de ontvangende grond/bodem als de op te brengen grond licht verontreinigd mogen zijn. Er zijn geen risico’s voor de bewoners en gebruikers van deze percelen.

Gelet hierop kan een bodemonderzoek in het kader van de procedure achterwege blijven. In het kader van de vergunningverlening is het uitvoeren van een bodemonderzoek echter wel verplicht en zal dan worden uitgevoerd. Gezien het huidige gebruik van de gronden worden er geen belemmeringen verwacht.

Conclusie
De bodemkwaliteit past bij het gewenste gebruik van de gronden. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. De ontwikkeling is op 23 maart 2022 aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Uit deze digitale watertoets blijkt dat voor dit project de normale procedure gevolgd moet worden (zie bijlage 6).

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit verband sprake van meerlaagse veiligheid, dit staat voor Veiligheid in drie lagen. In het kader van ruimtelijke ordening is vooral laag 2 van belang. Het gaat er dan om dat de ruimte op een duurzame manier wordt ingericht. Bijvoorbeeld door geen gevoelige functies te realiseren op plekken die kunnen overstromen. In dit plan worden geen gevoelige functies zoals bedoeld door het waterschap voorgesteld. Het doorbreken van de regionale waterkering heeft geen overstroming van het plangebied tot gevolg.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlakte te verminderen en het plangebied groener in te richten.
Het plangebied is hedendaags omgeven met een groene omzoming, met het beoogde initiatief wordt meer verharding aangebracht. In de nieuwe situatie is het noodzakelijk om te zorgen voor voldoende waterberging en infiltratie. Het plaatsen van waterinfiltratiekratten is een mogelijkheid om te zorgen voor mee waterinfiltratie. Daarnaast is het mogelijk om de bestaande greppels verder te verbreden of een extra greppel toe te voegen aan de noordzijde van het plangebied. Deze mogelijk aan te leggen greppels krijgen een overstort naar de riolering.
Een aspect van klimaatadaptatie is hittestress. Hierbij is het van belang om grote bomen in het gebied te behouden en waar mogelijk extra bomen aan te planten. De materiaalkeuze voor de woningen zorgt voor een vermindering van de hitte. De witte muren weerkaatsen de zonnestralen (albedo-effect) en straalt daardoor minder warmte uit dan een woning met een donkere kleur. De keuze voor een rieten dak in plaats van dakpannen draagt ook bij aan een vermindering van de warmte.

Compensatie

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versnel tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverhard grond in stedelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanner wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies.
Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Het verhard oppervlak neemt in dit plan toe, daarom is compensatie nodig. In tabel

4 is weergegeven hoeveel oppervlakte gecompenseerd dient te worden volgens het Wetterskip.

Tabel 4: Toename verharding Wetterskip

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.350 m^2 waarvoor minimaal 168 m^2 aan watercompensatie plaats dient te vinden. Volgens het beleid van het waterschap is compensatie verplicht. Dit kan door het aanbrengen van oppervlaktewater of andere maatregelen. De compensatiemaatregelen zullen binnen het plangebied worden uitgevoerd. Achter de vrijstaande woningen zal de benodigde watercompensatie plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking van de plannen kan blijken dat deze uitwerking niet de meest ideale mogelijkheid is. Indien dat het geval is zal gebruik gemaakt worden van infiltratiekratten in combinatie met groene daken op het platte dak van de garages. Een randvoorwaarde is en blijft dat binnen het plangebied de watercompensatie plaatsvindt. Op basis van de genoemde gravingswerkzaamheden is er geen ontgrondingsvergunning nodig.

Peilbeheer
Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van de bebouwing. Naar verwachting voldoet de maaiveldhoogte aan de drooglegginsnorm, aangezien de omliggende percelen met bebouwing dezelfde maaiveldhoogte bevatten.

Grondwateronttrekking
Voor het (tijdelijk) onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing.

Schoon
Afvalwater en regenwatersysteem
Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Het uitgangspunt is dat het perceel wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Afstromend hemelwater vanaf de verhardingen kunnen infiltreren of worden afgevoerd op de naastgelegen watergangen.

Waterkwaliteit
De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg
Waterwet
Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure
Dit bestemmingsplan wordt in het kader het vooroverleg gecommuniceerd met Wetterskip Fryslân.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Het plangebied kan dan ook worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie ligt op meer dan 170 meter en betreft een nutsvoorzieningsgebouw. Hiermee wordt dan ook ruim voldaan aan de richtafstanden vanuit de VNG-brochure. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom vormt voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Risicobronnen zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede risicokaart Nederland met daarop het plangebied in het blauw weergegeven.

Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de blauwe omkadering de locatie van het plangebied indicatief weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (meer dan 150 meter afstand).

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Daarbij wordt in eerste instantie ingegaan op de algemene afspraken die hiervoor (landelijk) zijn gemaakt. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit specifieke bestemmingsplan, door de gehanteerde bestemming toe te lichten.

5.2 Algemeen

Dit bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd. In de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingsregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de regels van het geldende bestemmingsplan, waarmee de bouw- en gebruiksmogelijkheden overeen komen met die voor andere woonpercelen in de kernen van de gemeente Dantumadiel. In het plan komen de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen voor:

Bestemming 'Tuin'
De nabij de weg gelegen gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Het belangrijkste onderscheid met de woonbestemming is dat het hier geen achtererfgebied betreft en er daarom geen bijgebouwen en dergelijke gebouwd mogen worden. Alleen erkers zijn onder voorwaarden mogelijk. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningsvrij zijn.

Bestemming 'Wonen'
De bestemming 'Wonen' geldt voor de te realiseren woningen binnen het plangebied. Hier zijn ook aan huis verbonden beroepen en bedrijven mogelijk. Voor de woningen zijn regels met betrekking tot bouw- en goothoogte opgenomen. Tevens worden binnen deze bestemming regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie. Bij de uitvoerbaarheid wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Voorbereiding

De initiatiefnemer heeft in januari 2020 het voornemen in de krant aan een ieder kenbaar gemaakt. Met als doel om te inventariseren wat de belangstelling was en om tot een goede invulling te komen. Voordat het planvoornemen besproken zou worden met de gemeente Dantumadiel. De binnen gekomen reacties hebben geleid tot het aanpassen van het planvoornemen naar vier twee-kappers en twee vrijstaande woningen. Waarna het plan voorgelegd is aan de gemeente. Het college heeft ten slotte positief tegenover de ontwikkeling vanwege de situatie op de woningmarkt.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden naar de overleginstanties. De ontvangen reacties van de provincie Fryslân en het Wetterskip zijn in deze paragraaf voorzien van een gemeentelijke reactie.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân heeft opgemerkt dat de afvoer naar de sloot aan de westkant problematisch is vanwege het onderhoud. Bovendien is de aansluiting van de sloot aan de oostzijde op de riolering niet wenselijk. Het advies is om aan de noordzijde een sloot aan te leggen en het water aan de westzijde af te voeren. Deze reactie zal kort worden verwoord in de plantoelichting.

In de toelichting worden verschillende mogelijkheden genoemd om wateroverlast te voorkomen. Naar aanleiding van deze reactie is de mogelijkheid om aan de noordzijde een sloot aan te leggen toegevoegd. Daarnaast wordt in de waterparagraaf toegelicht dat bij verdere planuitwerking kan blijken dat dit niet de meest ideale oplossing is. Indien nodig, zullen infiltratiekratten in combinatie met groene daken op de garages worden toegepast. Een randvoorwaarde blijft dat binnen het plangebied watercompensatie plaatsvindt.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft drie opmerkingen gemaakt over het planvoornemen, met betrekking tot natuurinclusief bouwen, ontgronding en ecologie.

<u>Natuurinclusief bouwen</u>

De provincie vraagt om rekening te houden met natuurinclusief bouwen in het ontwerp. Mogelijk kan inspiratie worden opgedaan uit de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging.

De ontwikkelaar en de gemeente nemen deze handreiking mee in de verdere planuitwerking.

Ecologie

De provincie merkt op dat de resultaten van de quickscan van bureau Faunax slechts gedeeltelijk zijn verwerkt in de toelichting. In de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. De provincie verzoekt dit op te nemen in de toelichting en de uitvoerbaarheid op dit punt te onderbouwen.

Het ecologisch onderzoek heeft echter aangetoond dat de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen zeer klein en onwaarschijnlijk is, waardoor het niet realistisch wordt geacht hiermee rekening te houden. Er is dus al een afweging gemaakt, zoals de provincie vraagt.

Ontgronding

Voor watercompensatie worden gronden afgegraven, wat valt onder de Ontgrondingenverordening Friesland. De provincie merkt op dat dit niet is vermeld in de toelichting en dat het onduidelijk is of dit valt onder een vrijstelling van de Ontgrondingenverordening.

In de waterparagraaf is opgenomen dat het gaat om een ontgronding die binnen de vrijstelling van de Ontgrondingenverordening valt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Hierop zijn tien zienswijzen ingediend. In bijlage 7 is de reactienota opgenomen. Hierin zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot wijzigingen en aanvulling van het voorliggende bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden in de 'Reactienota' benoemd.

Vaststellingsfase

Vervolgens is het bestemmingsplan op 26 maart 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het voor alle belanghebbenden mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Raad van State tussenuitspraak 24 september 2025

Op de kadastrale percelen binnen het plangebied blijkt een erfdienstbaarheid te liggen ten gunste van drie percelen ten noorden van het plangebied. Op de percelen (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummers 2483, 2484 en 2485) ligt namelijk een recht van overpad dat als volgt wordt omschreven: “de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, ten laste van het verkochte als lijdend erf, deze erfdienstbaarheid uit te oefenen op de minst bezwarende wijze langs de reed, liggende op de oostkant over het verkochte”.

In beginsel is de aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van een bouwplan. Dit ligt anders wanneer zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de zakelijke rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan, een zogenaamde “evident privaatrechtelijke belemmering” (zie hiervoor

ECLI:NL:RVS:2020:2618, r.o. 3.2).

Om deze erfdienstbaarheid te kunnen faciliteren is in het bijgevoegde beplantingsplan de toegang en ontsluiting tot het noordelijk belendende perceel (kadastraal bekend als Gemeente Akkerwoude, Sectie G, nummer 2482) opgenomen. Het “heersend erf” is daarmee via een korter tracé ontsloten op de openbare weg (in de bocht van de Ald Mear bij adres Ald Mear 1). Dit is in lijn met de omschrijving van de erfdienstbaarheid. Er wordt met dit alternatieve tracé namelijk voorzien in een route naar de openbare weg die aanzienlijk korter en daarmee minder bezwarend is.

Dit beplantingsplan en het tracé voor de erfdienstbaarheid is op grond van art. 7.1 van de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijk gesteld in het bestemmingsplan. Daarmee is in de regels de aanleg en instandhouding van de ontsluiting geborgd is.

Met deze aanpassing wordt de bestaande erfdienstbaarheid gefaciliteerd en kan worden geconcludeerd dat dit recht van overpad niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De plan- en procedurekosten en de kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De financiële haalbaarheid van het plan is niet in het geding.

Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van zes woningen en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig kader

CAMSTRASTRJITTE DAMWÂLD

STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

4 november 2025

RHO ADVISEURS

ALGEMEEN

PROJECT: BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW CAMSTRASTRJITTE DAMWÂLD
PROJECTNUMMER: 20220017
OPDRACHTGEVER: HEKSTRA BEDRIJVEN
PRODUCT: STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING
STATUS: ONTWERP
DATUM: 04-11-2025



INHOUD

INLEIDING 4

LEESWIJZER 5

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN 6

INITIATIEF 7

ANALYSE 8

- HUIDIGE SITUATIE 8
- BELEID 10
- CULTUURHISTORIE 14
- STRUCTUREN 16
  - VERKEER & PARKEREN 17
  - BEBOUWINGSTYPOLOGIE 18
  - GROEN & WATER 19
  - KLIMAATADAPTATIE 20

BEPLANTINSPLAN 21



INLEIDING

Aan de Camstrastrjitte te Damwâld is het initiatief ontstaan om een zestal woningen te realiseren. Het gaat om drie onbebouwde percelen die onderdeel uit maken van een groen gebied in het midden van de buurt, dat ligt ingesloten tussen de Camstrastrjitte, Ald Mear, Master de Grootstrjitte en de Schwartzenbergstrjitte.

Vanuit de gemeente is er behoefte aan een stedenbouwkundige onderbouwing van dit initiatief. Dit document voorziet hierin.

Figuur 2 Verdeling percelen binnen het plangebied.



Figuur 1 Het voorgestelde initiatief (Hekstra B.V.)



LEESWIJZER

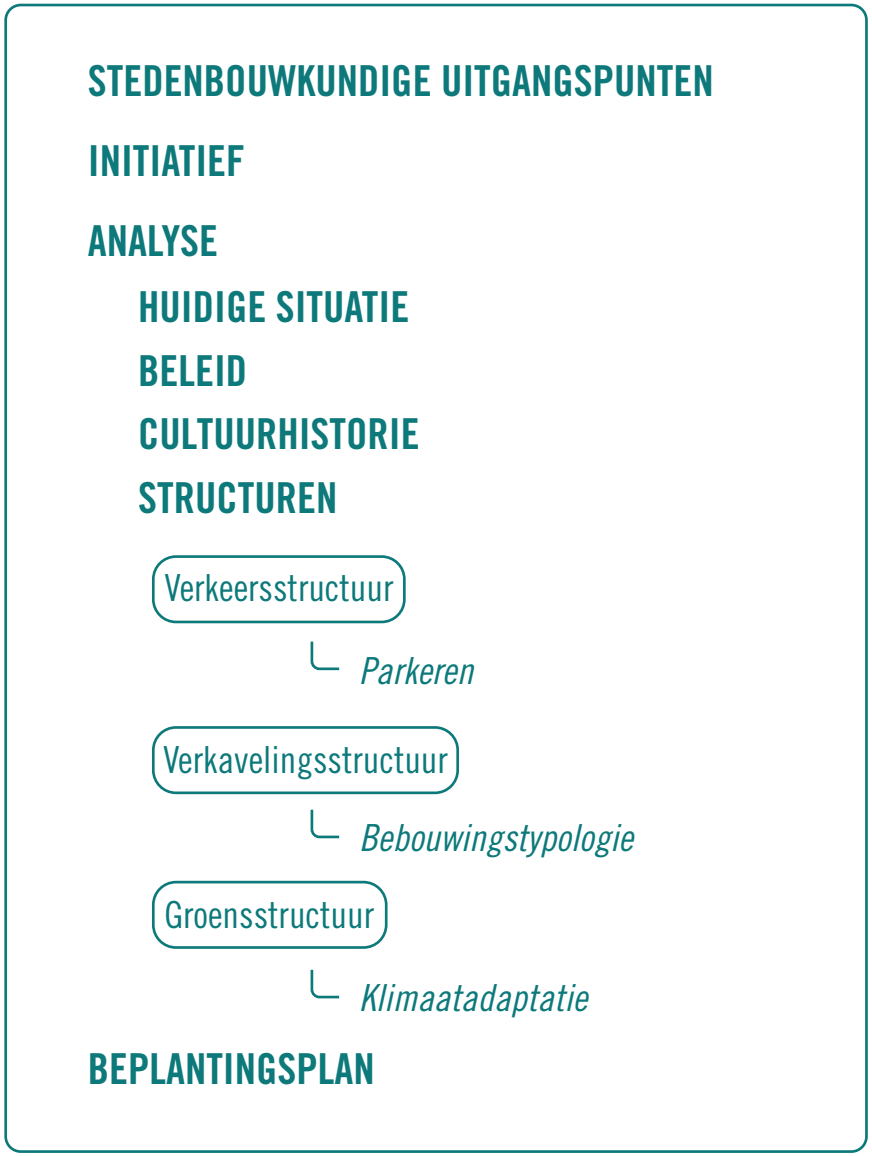
Als eerste behandelen we de stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit zijn aspecten die uit de analyse naar voren zijn gekomen en relevant zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

Vervolgens behandelen we het initiatief.

In de hoofdstukken hierna volgt de analyse. We gaan hiet dieper in op de huidige situatie, het geldende beleid, de cultuurhistorie en de structuren in het gebied.

De opbouw van het document is schematisch weergegeven in figuur 3.

Figuur 3 Opbouw stedenbouwkundige onderbouwing.



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse (blz. 8 en verder) zijn de onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor ontwikkeling van de locatie:

Stedenbouwkundige structuur

- Rooilijn straat doorzetten, voortuinen minimaal 5m diep
- Doorzetten ritmiek Camstrastrjitte: twee onder een kap woningen
- Doorzetten ritmiek Ald Mear: vrijstaande woningen
- Oriëntatie woningen: voorkanten naar voorkanten, achterkanten naar achterkanten

Groen en water

- Planlocatie is een centrale groene wig in de wijk.
- Groen op plangebied is niet toegankelijk en weinig ervaarbaar door dichte groene rand om perceel.
- Behoud en versterk de groene omzomeing van het gebied. Hier is een kans voor het combineren van het opvangen van water en het vergroten van de biodiversiteit.
- Behoud zo veel mogelijk bestaande bomen langs de perceelsgrenzen.
- Behoud groene overgang van bestaande kavels aan de westzijde. Hier is een kans om de biodiversiteit, verkoeling, privacy en het opvangen van water te versterken.

Massa

- Eén laag met een bewoonbare kap
- Bouwhoogte: maximaal 9m
- Goothoogte: maximaal 3.5m
- Dakhelling: 30° - 50°

Figuur 4 Stedenbouwkundige uitgangspunten.



INITIATIEF

Op basis van de opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten is er een verkaveling opgesteld. Zo worden onder andere de rooilijnen, bouwhoogtes en het behoud van de groene omzoming gerespecteerd.

Er worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd ter hoogte van Ald Mear 4 en 8. De beoogde vrijstaande woningen sluiten qua typologie en oriëntatie aan op de woningen aan de overzijde van de straat: één bouwlaag met kap, waarvan nok van het hoofdgebouw haaks op de straat is georiënteerd. Daarnaast wordt er een aanbouw voorgesteld met een lagere kap en dakhelling, die haaks op het hoofdgebouw staat. Deze vorm is vergelijkbaar met woningen in de omgeving, zoals de woning aan de Camstrastrjitte 44.

Het overige deel van het plangebied wordt begrensd door opgaande beplanting. Langs Ald Mear bestaat deze beplanting uit een rij elzen. Figuur 5 laat zien dat deze groene omzoming behouden blijft in dit plan.

Tussen Camstrastrjitte 17 en 19 ziet de initiatiefnemer ruimte voor vier woningen, door te kiezen voor een twee-onder-een-kap die qua hoogte en rooilijn aansluit op de Camstrastrjitte 17, zoals te zien in figuur 6. Net als bij de vrijstaande woningen gaat het om één laag met kap waarbij het ene deel met de nok parallel aan de weg loopt en het andere deel haaks op de weg staat. Bij dit type woning wordt de kap van het deel dat parallel aan de weg loopt even hoog als het andere deel, waardoor dit deel geen uitbouw, maar een volledige woning vormt. Alle woningen worden voorzien van een rieten dak.



Figuur 5
Voorgestelde situatie gezien vanaf de Camstrastrjitte richting de Ald Mear (Hekstra B.V.)



Figuur 6
Voorgestelde situatie gezien vanaf Camstrastrjitte 17 (Hekstra B.V.)



ANALYSE

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear in het midden van de buurt tussen de Doniawei en de Haadwei in Damwâld.



Figuur 8 Grasland gezien vanaf Ald Mear

Figuur 9 Begroeid gebied gezien vanaf Camstrastrjitte



Figuur 7 Luchtfoto plangebied en directe omgeving



In de huidige situatie is het groen aan de zijde van de Camstrastrjitte omheind met een hoge heg die ‘s winters groen blijft. De bewoners aan de overzijde van de straat hebben hierdoor geen zicht op het plangebied. Aan de zijde van de straat Ald Mear wordt het groen afgeschermd met een groene omzoming die een gedeeltelijk doorzicht mogelijk maakt. Halverwege het plangebied stopt de groene omzoming om plaats te maken voor een hek. De rest van het plangebied is in gebruik als grasland voor beweiding.

Figuur 10 Foto’s plangebied en omgeving met locaties





















BELEID

SAMENVATTING

Hieronder zijn de relevante beleidsstukken samengevat:

Bestemmingsplan:
- Aanpassing nodig van bestemming ‘specifieke vorm van agrarisch – grasland’;
- Aansluiten op omgeving:
- Erf/ groene voortuin;
- Bouwhoogte: maximaal 9m;
- Goothoogte: maximaal 3.5m;
- Dakhelling: minimaal 30°.

Welstandnota Dantumadiel:
- Algemene welstandcriteria van toepassing, o.a.:
- relatie met het gebruik en de constructie van het bouwwerk;
- relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Structuurvisie:
- de kwaliteit en diversiteit van woonmilieus;
- aansluiten bij de gebruikelijke bouwvorm: één bouwlaag met een bewoonbare kap;
- Maximale bouwmaat:
- oppervlakte woning: 150 m2;
- oppervlakte bijgebouwen: 200 m2;
- goothoogte woning: 3,5m;
- bouwhoogte woning: 9m;
- dakhelling woning: 30-50 graden.

Concept Omgevingsvisie:
- ambitie: ruimte voor nieuwbouw; ‘op maat, betaalbaar, passend bij de schaal en behoefte in het dorp.‘;
- Behoefte aan 110 woningen, waarvan 52 in voorbereiding.

Woonvisie:
- Landelijke bouwstijl met moderne uitstraling;
- Voorbeeldproject KamersPrikkenbos:

  Landschappelijke uitgangspunten van KamersPrikkenbos worden overgenomen

Bestemmingsplan Damwâld (2020)

Zoals te zien op de kaart in figuur 11 is het plangebied in de huidige situatie bestemd als groenvoorziening met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - grasland”. Dit houdt in dat het gebied overwegend ingericht moet zijn met gras en dat het gebied mag worden gebruikt voor sport, spel en beweiding. Een deel van het plangebied is dan ook in gebruik als grasland. Deze locatie biedt echter weinig toekomstperspectief voor een agrarische functie. Daarnaast wordt het gebied omringd door percelen met een woonbestemming. Een invulling als woonfunctie is op deze plek zou daarom zowel functioneel als ruimtelijk een logische stap zijn. Het groen ten noorden van het plangebied krijgt door deze invulling juist een meer omsloten karakter.
De woonfuncties in de omgeving zijn voorzien van een tuinbestemming om de voortuin mee aan te geven. Om binnen deze structuur te passen is het noodzakelijk om de delen van het plangebied die aan de weg grenzen te voorzien van een tuinbestemming of om hier de huidige groenbestemming aan te houden.
Voor de bebouwing in het gebied geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een minimale dakhelling van 30°. De voorgestelde woningen voldoen aan deze eisen.



Figuur 11 Uitsnede Bestemmingsplankaart Dantumadiel (2020)

Welstandsnota Dantumadiel (2016)

Op de kaart in figuur 12 is te zien dat het plangebied welstandsvrij is verklaard. Dit betekent dat er geen welstandstoets wordt uitgevoerd in dit gebied, tenzij een van de naastliggende panden een karakteristiek pand betreft. Dit is hier niet het geval. Er zijn dus geen specifieke welstandscriteria voor het gebied vastgesteld vanuit de gemeente. Wel zijn er een aantal algemene welstandscriteria opgenomen in bijlage 3 van de welstandsnota. De gemeente verwacht een:

- relatie met het gebruik en de constructie van het bouwwerk;
- relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte;
- vormgeving die binnen de sociaal-culturele context past;
- hoge belevingswaarde door een balans tussen helderheid en complexiteit;
- op ruimtelijke samenhang gebaseerde keuze van materiaal, textuur, kleur en licht;
- passende schaal en samenhangende maatverhoudingen.

De voorgestelde woningen voldoen aan deze algemene welstandscriteria.



Figuur 12 Uitsnede Welstandsbeleidskaart Dantumadiel (2016)

Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland (2011)

In de visie op wonen zoals beschreven in de ‘Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel en Kollumerland’ uit 2011 wordt wonen beschreven als ‘een belangrijke functie als het gaat om het leefbaar houden van het buitengebied’. Uitgangspunten voor wonen zijn:

- de kwaliteit en diversiteit van woonmilieus
- aansluiten bij de gebruikelijke bouwvorm: één bouwlaag met een bewoonbare kap maximale bouwmaten:

1. oppervlakte woning: 150 m^2
2. oppervlakte bijgebouwen: 200 m^2
3. goothoogte woning: 3,5 meter
4. bouwhoogte woning: 9 meter
5. dakhelling woning: 30-50 graden

Concept Omgevingsvisie Dantumadiel (2022)

De Concept Omgevingsvisie Dantumadiel ligt op moment van schrijven van deze stedenbouwkundige onderbouwing nog ter inzage. Daar waar de structuurvisie uit 2011 vooral inzet op het verbouwen van bestaande bebouwing tot nieuwe woningen, spreekt de nieuwe omgevingsvisie daarnaast een duidelijke ambitie uit om ook nieuwe woningen te bouwen, die passen bij de woningvraag van de inwoners: “We willen dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, betaalbaar, passend bij de schaal en behoefte in het dorp.”. In Damwâld wordt uitgegaan van een behoefte aan 110 woningen tot 2025. Van deze 110 woningen zijn er 52 in voorbereiding, verdeeld over vier locaties. Deze locaties zijn weergegeven op de concept visiekaart voor Damwâld. Het plangebied aan de Camstrastrjitte staat op deze visiekaart nog aangemerkt als groen in het dorp. Wat betreft de woningvraag is er dus nog ruimte voor de gewenste ontwikkeling van 6 woningen aan de Camstrastrjite. De gemeente zit dit gebied echter (nog) niet als zoekgebied voor woningen.



Figuur 13 Concept Visiekaart Damwâld

Woonvisie Dantumadiel 2020-2025 & Stedenbouwkundig Plan Prikkebosk (2021)

In de woonvisie uit 2021 wordt de vraagdruk op de woningmarkt in Damwâld benadrukt. De gemeente zet in op het plan Prikkebosk en ontwikkelt hier bijzondere woonkavel-kamers binnen de huidige structuur van het agrarische landschap ten zuidoosten van de bebouwde kom (figuur 14). De kaart in figuur 15 komt uit het stedenbouwkundig plan Prikkebosk en toont ook het plangebied aan de Camstrastrjitte als potentiële locatie. Zowel in de woonvisie als in het stedenbouwkundig plan blijkt dat een landelijke bouwstijl met een moderne uitstraling. Voorbeelden die in de woonvisie genoemd worden zijn schuurwoningen op moderne toepassingen van riet en hout. Er wordt in de woonvisie niet gespecificeerd of deze architectuurstijl ook wenselijk is voor de overige potentiële woonlocaties. In de uitwerking van de woningen aan de Camstrastrjitte wordt een toepassing van riet en hout voorgesteld en sluiten daarmee wel mooi aan op het plan voor Prikkebosk. Daarnaast zijn de voorgestelde woningen aan de Camstrastrjitte ook gesitueerd in een soort woonkavel-kamer. Een verschil met Prikkebosk is wel dat het inititief aan de Camstrastrjitte meer woningen op kleinere kavels voorstelt. Dit sluit vervolgens weer beter aan op de stedenbouwkundige structuur van de omringende bebouwing.



Figuur 14 Voorbeeld uitwerking kamersPrikkebos (Bron: Samenvatting Visie Prikkebosk, 2021)



Figuur 15 Potentiële woonlocaties Damwâld (Bron: Stedenbouwkundig plan Prikkebosk, 2021)

CULTUURHISTORIE

Het plangebied ligt in het noordoosten van het Friese dorp Damwâld (Damwoude). Het dorp ligt ten zuiden van Dokkum en maakt onderdeel uit van de Noordelijke Friese Wouden.

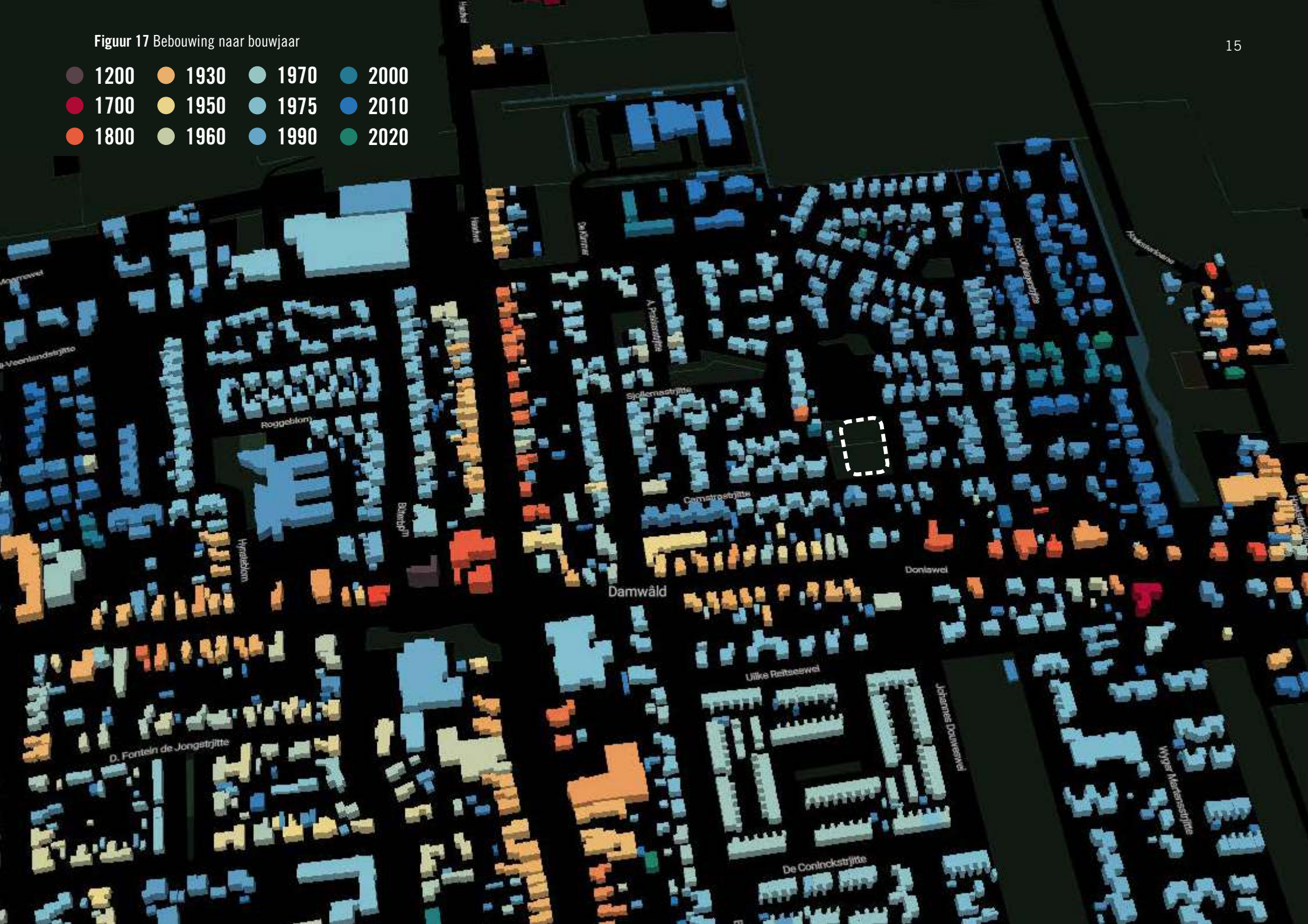
Het groen van de Camstrastrjitte te Damwâld was in de 19e eeuw in gebruik als bouwland. Op de bovenste twee kaarten komt naar voren dat bebouwing eerst langs de Doniawei werd gebouwd. Deze weg vebindt Damwâld met de buurdorpen Rinsumageast en Driezum. Vervolgens werd er langs de noord-zuid georiënteerde Haadwei (hoofdweg) richting Dokkum een stoomtram aangelegd. Langs deze weg werden vervolgens ook steeds meer huizen gebouwd, zoals te zien op de kaart rechtsboven.

Vanaf de jaren ‘70 van de 20e eeuw begint Damwâld ten noorden van de Doniawei uit te breiden. De bebouwing ten westen van het plangebied dateert van omstreeks 1975. De bebouwing ten oosten van het plangebied is begin jaren ‘90 gebouwd. De bebouwing ten zuiden van het plangebied is een mix van huizen uit de jaren ‘70 tot begin 21e eeuw. Deze rij huizen scheidt de Camstrastrjitte van de oude bebouwing aan de Doniaweg, die op de kaart van 1935 goed zichtbaar is. Het plangebied is dus eigenlijk een overgebleven stuk in cultuur gebracht land dat niet bebouwd is.

Figuur 16 Kaartbeelden historische ontwikkeling (Topotijdreis).



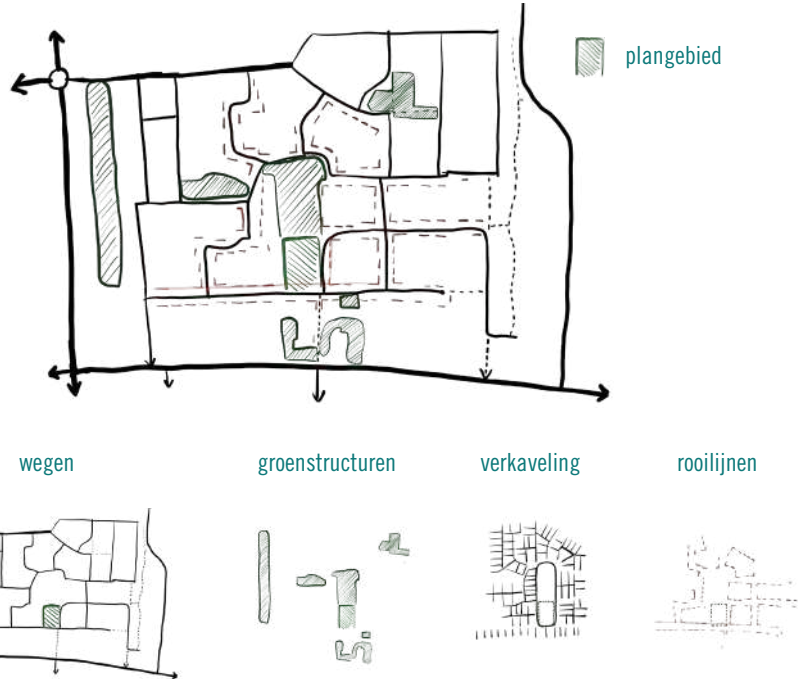
Figuur 17 Bebouwing naar bouwjaar



STRUCTUREN

Door de historische woudontginningen kenmerkt het landschap in de omgeving zich door lange stroken (opstrekkende verkaveling). Het groene gebied waar het plangebied onderdeel van is volgt deze zelfde verkavelingsrichting nog altijd. Voor de omliggende bebouwing geldt dit niet. De twee blokken aan weerszijden aan de west- en oostkant van het plangebied zijn allebei breder, maar wel even lang als het plangebied. Het plangebied is nu een onbebouwde plek binnen de structuur van de bouwblokken en beslaat ongeveer een derde van het totale groengebied. Dit gebied staat verder niet in contact met andere groenstructuren.

Figuur 19 Schema's stedenbouwkundige structuren in de directe omgeving



Figuur 18 Luchtfoto plangebied en wijde omgeving

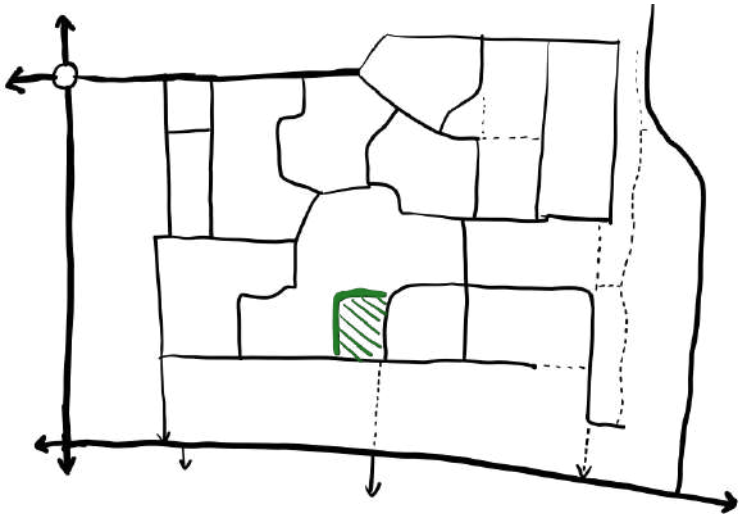


INFRASTRUCTUUR

Verkeer

Het deel van de buurt waarbinnen het plangebied valt, wordt ontsloten via de Camstrastrjitte. Door de Camstrastrjitte in westelijke richting te volgen en links af te slaan naar de Mr. P.A. Bergsmastrjitte kom je uit op de Doniawei, die de centrale oost-west verbinding in het dorp vormt. Deze weg sluit ook direct aan op de Haadwei, die de centrale noord-zuidverbinding vormt en naar de Centrale As (N356) leidt.

In oostelijke richting bestaat er geen ontsluiting voor autoverkeer via de Camstrastrjitte. Fietsers en voetgangers kunnen hier wel langs. Via de Ald Mear kan hier de Doniawei worden bereikt. Ook loopt er een direct voetpad tussen de Camstrastrjite en de Doniawei op de kruising tussen de Camstrastrjitte en Ald Mear (figuur 24). Door de Ald Mear te volgen is het ook mogelijk om de wijk aan de oostzijde te verlaten.



Parkeren

In de gehele buurt hebben alle woningen een eigen oprit met ruimte voor één of twee auto's. Daarnaast is er voldoende ruimte op straat om auto's van bezoek op te vangen. Het voorgestelde initiatief sluit aan bij deze structuur. Het toevoegen van zes woningen met elk een eigen oprit past daarom in het straatbeeld en heeft waarschijnlijk geen grote gevolgen voor de parkeerdruk in de buurt.

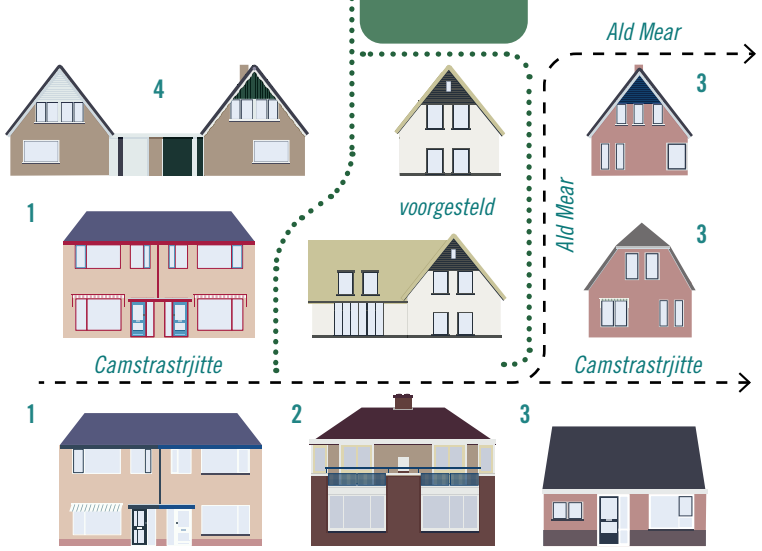
Figuur 24 Situatie parkeren Camstrastrjitte en ontsluiting voetgangers tegenover plangebied



BEBOUWINGSTYPOLOGIE

De kaart in figuur 25 toont de verdeling van verschillende woningtypen. De omgeving bestaat overwegend uit vrijstaande woningen van één laag met kap (type 3 en 4). De voorgestelde bebouwing kent elementen uit type 3 en 4, zoals de kapvorm en voorgevel, maar heeft een eigen stijl wat betreft materiaal-keuze en kleurstelling.

Langs de Camstrastrjitte zijn twee typen twee-onder-één-kap woningen van twee lagen met kap te vinden. Type 1 uit 1975 is direct ten westen van het plangebied te vinden. Type 2 is aan het begin van de 21e eeuw aan de straat toegevoegd. Het groen in het plangebied zorgt nu voor een scheiding tussen type 1 en 3 aan de noordzijde van de Camstrastrjitte. De toe-voeging van een type 2 woning aan de zuidzijde van de straat tegenover het plangebied in 2001 zorgt er echter al voor dat deze scheiding onderbroken wordt. De voorgestelde bebouwing aan de Camstrastrjitte sluit qua hoogte aan bij type 1 en 2 en qua stijl bij type 3 en 4. Hierdoor vormen de voorgestelde woningen een geleidelijke overgang tussen de verschillende bouwstijlen in het gebied. De twee vrijstaande woningen aan Ald Mear passen goed bij de maat en stijl van de type 3 woningen die daar al staan. De voorgestelde bebouwing en verkaveling passen bij de maat en schaal van de omgeving. Daarnaast wordt de straat logisch aangevuld en afgerond op de gekozen locatie, waardoor het initiatief goed aansluit op de structuur van het dorp.



Figuur 25 Overzicht locaties bebouwingstypologieën



Figuur 26 twee lagen, twee-onder-één-kap **1975**



Figuur 27 vrijstaand/geschakeld, één laag met kap **1975 & 1907**



Figuur 28 twee lagen, twee-onder-één-kap **2001**

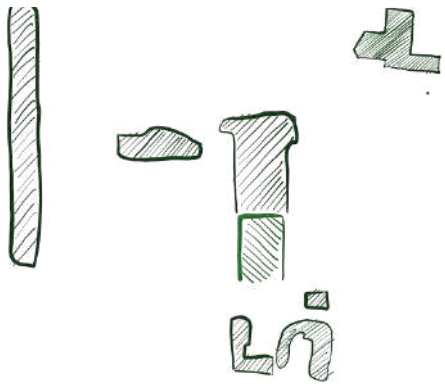


Figuur 29 vrijstaand, één laag met kap **1988 - 1993**



GROEN & WATER

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groen gebied in de wijk. Het gebied ten noorden van het plangebied is omsloten met opgaande beplanting. De invulling van dit gebied bestaat uit verschillende tuintjes. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in het midden van het totale groengebied en bestaat uit grasland. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt ook omsloten door opgaande beplanting. Langs de oostgrens van het plangebied bestaat deze opgaande beplanting uit een verhoogde rij elzen. Deze bomenrij is zowel in ecologisch als cultuurhistorisch opzicht waardevol.
Langs de rij elzen loopt een greppel die het plangebied van de berm scheidt. Aan de westzijde van het gebied loopt ook een greppel die het gebied scheidt van van de achtertuinen van de aangrenzende woningen. Deze greppel loopt door tot aan de Master de Grootstrjitte. Aan de noord- en zuidzijde is geen greppel aanwezig. Doordat het zuidelijk deel van het gebied dicht begroeid is, kan ervan uit worden gegaan dat hier een hogere biodiversiteit is dan in het noordelijk deel van het gebied. Het bebouwen van dit gebied zal gepaard gaan met het verdwijnen van een deel van deze biodiversiteit. Dit moet dus op een andere plek in het gebied worden gecompenseerd. Het toevoegen van verharding zal ook zorgen voor minder infiltratiekansen. Daarom is het ook noodzakelijk om watercompensatie toe te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het verbreden van de bestaande greppels of het toevoegen van een extra greppel aan de noordzijde.



Figuur 20 Huidige situatie op de hoek van Camstrastrjitt en Ald Mear



Figuur 21 voorgestelde situatie op de hoek van Camstrastrjitt en Ald Mear



KLIMAATADAPTATIE

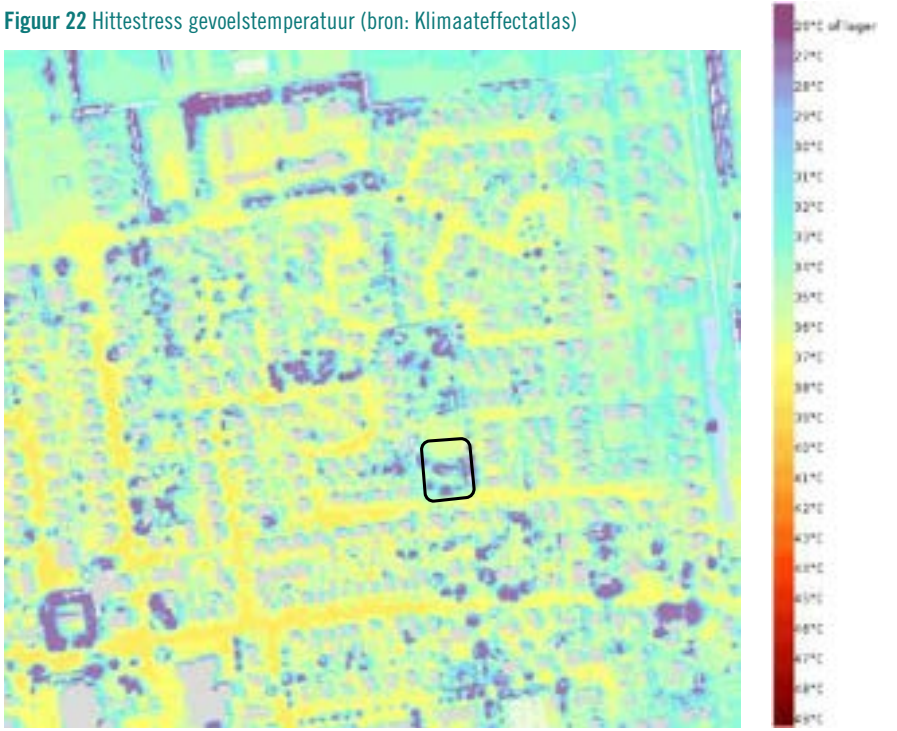
Hittestress

Op de kaart in figuur 22 is te zien dat wegen en huizen in Damwâld voor de hoogste gevoelstemperatuur zorgen op warme dagen. Binnen het plangebied wordt het open grasland het warmst. De bomen in het andere deel van het gebied zorgen voor schaduw en vormen daarmee koele plekken op warme dagen. Voor het verminderen van hittestress op warme dagen is het behoud van grote bomen daarom van belang. Met uitvoering van dit plan komt er weliswaar bebouwing bij, maar worden er ook bomen toegevoegd in het gebied waar nu alleen open grasland is. Het aantal warmtebronnen (lees: vier nieuwe bebouwingseenheden) kan worden gecompenseerd met het toevoegen van bomen die voor verkoeling zorgen. Daarnaast zorgt de materiaalkeuze van de woningen voor zo min mogelijk hitte. De witte kleur van de muren weerkaatst namelijk veel zonlicht (albedo) en straalt daardoor minder warmte uit dan een woning met een donkerdere kleur en het rieten dak zorgt voor minder warmte dan een dak met dakpannen.

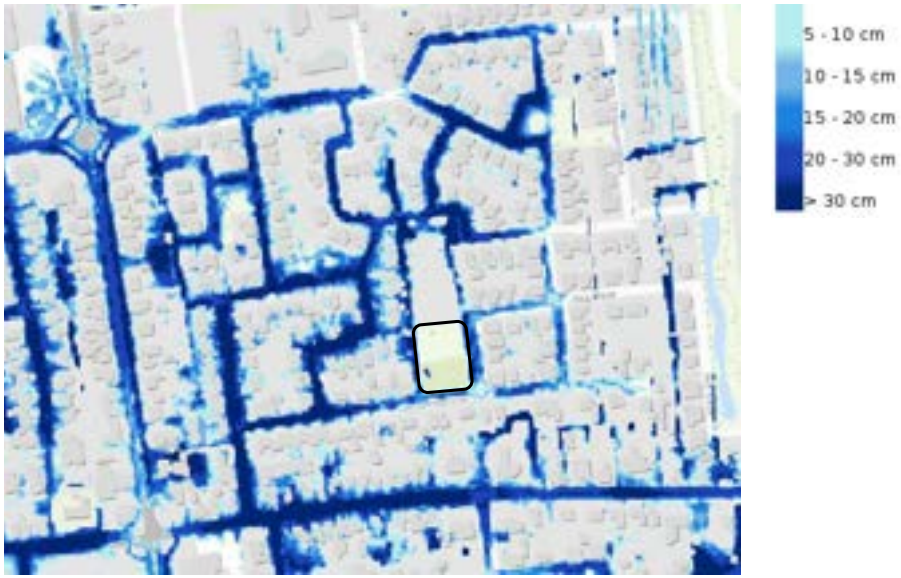
Wateroverlast

Door klimaatverandering hebben we naast hitte en droogte ook steeds meer te maken met hevige neerslag. Vooral in de zomer kunnen we steeds meer rekenen op piekbuien: veel regen in een korte tijd. De hevigste piekbui waar rekening mee wordt gehouden is een bui waarbij er 140 millimeter water in twee uur tijd valt. De plekken die dan het meest waarschijnlijk onder water komen te staan, zijn weergegeven in figuur 23. Ook hier worden de wegen het meest getroffen. Door het groene karakter van het plangebied draagt de locatie bij aan waterberging. In de huidige situatie infiltreert er 0,1 tot 1 mm water per dag in de bodem van dit gebied. Door hier bebouwing te realiseren zonder maatregelen voor waterberging toe te passen, neemt de infiltratiecapaciteit van het gebied af. Maatregelen zoals infiltratiekratten kunnen hier een uitkomst bieden.

Figuur 22 Hittestress gevoelstemperatuur (bron: Klimaateffectatlas)



Figuur 23 Maximale wateroverlast bij een piekbui van 14 cm neerslag in 2 uur (bron: Klimaateffectatlas)



BEPLANTINGSPLAN

Landschappelijk gezien behoort het plangebied tot het woudontginningslandschap van de Noordelijke Friese Wouden (Noardlike Fryske Wâlden). Het betreft een coulissenlandschap waarin verschillende typen houtwallen voorkomen, zoals dykswâlen en elzensingels. Volgens de landschapstypenkaart uit 'Grutsk op 'e Romte' van de provincie Fryslân gaat het op deze locatie specifiek om het singellandschap: 'woudontginning met elzensingels'. Deze elzensingels worden getypeerd door de Zwarte Els (Alnus glutinosa). Dit is een inheemse boomsoort, die voorkomt in heel Nederland. Naast de Zwarte Els zijn er nog een aantal streekeigen planten die kenmerkend zijn voor de elzensingels in dit gebied. De bestaande rij elzen in het gebied lijkt echter meer op een dykswâl, doordat deze is opgehoogd. Het advies is daarom aan de oostgrens van het plangebied de dykswâl voort te zetten richting het noorden en aan de westgrens de bestaande bomen aan te vullen met beplanting die kenmerkend is voor elzensingels. In de 'Veldgids landschapselementen Noardlike Fryske Wâlden' wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de manier waarop de lokale elzensingels van oudsher zijn opgebouwd en worden beheerd. Deze omschrijving is als uitgangspunt genomen voor het beplantingsplan bij deze ontwikkeling en wordt hier kort toegelicht.

Uitgangspunten beplantingsplan

- Voldoende verscheidenheid en voldoende struikvormende planten toepassen
- Meer dan 10 inheemse boom- en struiksoorten binnen 100 meter
- 20 - 50% andere soorten dan Zwarte Els
- Eén of meer boom- of struiksoorten uit de categorie 'zeldzame tot zeer zeldzame soorten'
- Boomlaag, struiklaag en kruidlaag evenredig tot ontwikkeling laten komen
- Boomlaag: zwarte els (50 - 80%) in combinatie met witte els en wichter
- Struiklaag: sporkehout, zwarte bes, sleedoorn, gelderse roos, hondsroos, framboos, hazelaar, kamperfoelie
- Kruidlaag: brede stekelvaren, geel nagelkruid, hop, speenkruid
- Zeldzame en zeer zeldzame soorten: zoete kers, viltroos, peer, tweestijlige meidoorn, rode aalbes, appel
- Geen enkele vorm van bemesting toepassen

Figuur 24 Verschil tussen elzensingels en dykswâlen in de Friese Wouden (Landschapsbiografie Noardeast-Fryslân)



Figuur 25 Beheereisen Elzensingels (BIJ12)

Beheereisen

- 75% van lengte van het element wordt als hakhout beheerd;
- Het hakhout wordt periodiek afgezet in een cyclus van éénmaal per 6-21 jaar. Tussentijds mogen overhangende takken worden gesnoeid;
- Het snoeihout mag niet in het element verwerkt worden;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling, en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart.

BEPLANTINGSPLAN

UITGANGSPUNTEN:



LEGENDA:

Bestaand

- Els
- Berk
- Overige bomen

Nieuw

- Zwarte els
- Onderbeplanting
- Veldesdoorn haag
- Watercompensatie

Ontsluiting ten behoeve van erfdienstbaarheid

Tracé erfdienstbaarheid (recht van overpad)

22

VELDESDOORN

VELDESDOORN

6 meter

10 meter

N 1:400

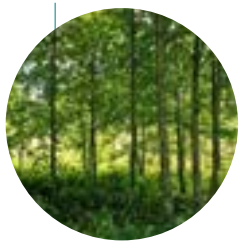


BEPLANTING

Boomlaag

6x toepassen aan oostzijde, westzijde alleen ter versterking bestaande singel

optioneel



Zwarte els
Alnus glutinosa



Witte els
Alnus incana



Wichter
Prunus domestica institia

Struiklaag



Sporkehout
Fragula alnus



Hondsroos
Rosa canina



Gelderse roos
Viburnum opulus



Hazelaar
Corylus avellana

Kruidlaag



Brede stekelvaren
Dryopteris dilatata



Fijn laddermos
Kindbergia praelonga



Gewoon dikkopmos
Brachythecium rutabulum

zoveel mogelijk combineren met ‘onderbeplanting’ (elzensingel westzijde)



Wijfjesvaren
Athyrium filix-femina



Speenkruid
Ficaria verna verna



Geel nagelkruid
Geum urbanum

minstens 4 soorten kiezen op de locatie gemarkeerd als ‘onderbeplanting’ (elzensingel westzijde)



Sleedoorn
Prunus spinosa



Meidoorn
Crataegus laevigata



Hop
Humulus lupulus



Viltroos
Prunus padus



Zwarte bes
Ribes nigrum



Framboos
Rubus idaeus



Rode aalbes
Ribes rubrum



Kamperfoelie
Lonicera periclymenum

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

DE | STEEKPROEF
archeologisch onderzoeks- en adviesbureau







Damwâld, Camstrastrjitte

(Gemeente Dantumadiel, Fr.)

Een Archeologisch Bureauonderzoek &
Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)
Verkennende en Karterende Fase

Definitief

Steekproefrapport 2022-09/15

DE STEEKPROEF
archeologisch onderzoeks- en adviesbureau

Damwâld, Camstrastrjitte
(Gemeente Dantumadiel, Fr.)

Een Archeologisch Bureauonderzoek &
Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)
Verkennende en Karterende Fase
Definitief
Steekproefrapport 2022-09/15

Damwâld, Camstrastrjitte
(Gemeente Dantumadiel, Fr.)
Een Archeologisch Bureauonderzoek &
Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)
Verkennende en Karterende Fase

Een onderzoek in opdracht van
Rho Adviseurs

Steekproefrapport 2022-09/15
ISSN 1871-269X
Status: **definitief**

Auteur: [redacted]
fysisch geograaf / senior KNA-prospector.
Autorisatie [redacted], senior KNA-archeoloog/-prospector. Actorregistraties respectievelijk:
92394548 en 35453178

Goedgekeurd door de bevoegde overheid
gemeente Dantumadiel, [redacted]
d.d. 2 november 2022

De Steekproef bv werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.1 en SIKB-BRL 4000.
Voor dit onderzoek gelden protocollen 4002 & 4003.
Foto's en tekeningen zijn gemaakt door
De Steekproef, tenzij anders vermeld.

© De Steekproef bv, 2 november 2022

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder bronvermelding.

De Steekproef bv aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

De Steekproef bv Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau

adres	Hogeweg 3, 9801 TG Zuidhorn
telefoon	050 – 5779784
internet	www.desteekproef.nl
e-mail	info@desteekproef.nl
kvk	02067214

Inhoud

Samenvatting

Administratieve gegevens van het plangebied

1. Inleiding....1
   1.1 Aanleiding en doel (KNA 4.1: LS01)....1
   1.2 Beleidskader (KNA 4.1: LS01)....3
   1.3 Locatie (KNA 4.1: LS01, LS02)....4

2. Bureauonderzoek (KNA 4.1: LS06)....5
   2.1 Bronnen....5
   2.2 Fysische geografie (KNA 4.1: LS04)....5
   2.3 Archeologie (KNA 4.1: LS04)....7
   2.4 Historische geografie (KNA 4.1: LS03)....8
   2.5 Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 4.1: LS05)....11

3. Veldonderzoek (KNA 4.1: VS05)....12
   3.1 Methoden en technieken (KNA 4.1: VS01)....12
   3.2 Resultaten veldwerk (KNA 4.1: VS02, VS03)....13
   3.3 Vondsten (KNA 4.1: VS02, VS03)....14

4. Conclusies en advies (KNA 4.1: VS07)....15

Gebruikte bronnen
Lijst van figuren en tabellen
Archeologische periodes

Appendix: Boorstaten en Laagbeschrijvingen boringen volgens Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode

Samenvatting

In verband met geplande woningbouw is een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Camstrastrjitte te Damwâld, gemeente Dantumadiel, provincie Fryslân. Voor de plannen is graafwerk nodig zoals voor de aanleg van funderingen. Dit graafwerk vormt mogelijk een bedreiging voor archeologische waarden. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek (protocol 4002) en een veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO-O; protocol 4003). Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Tijdens het veldonderzoek zijn twaalf boringen geplaatst om de opbouw en gaafheid van de bodem te bepalen en om te zoeken naar archeologische materialen.

Damwâld ligt op relatief hoog gelegen gronden rond twee meter boven NAP. Omstreeks het einde van de steentijd veranderde de omgeving van een dekzandlandschap in een veenmoeras. De dichtstbij geregistreerde archeologische waarden zijn twee middeleeuwse kerken die op afstanden liggen van 350 en 650 meter. Op de kadasterkaart van 1811-1832 staat het plangebied als akker. Na 1970 ontstaat rondom het plangebied een woonwijk.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied deel uitgemaakt heeft van een dekzandkop. Het zand is langdurig droog geweest voorafgaand aan de vernatting en veenvorming. Op basis daarvan lijkt het een geschikte vestigingsplek te zijn geweest tijdens zowel de steentijd als de middeleeuwen. De bodem is redelijk tot matig bewaard gebleven waardoor diepere delen van archeologische grondsporen ook nog aanwezig kunnen zijn. Het onderzoek heeft enkele vondsten opgeleverd van kleine, verweerde scherven aardewerk die vermoedelijke dateren uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Ze zijn waarschijnlijk van elders aangevoerd met mest voor de bodemvruchtbaarheid (keukenafval). Sterke aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats heeft het onderzoek niet opgeleverd.

selectie-advies door senior KNA-prospector [redacted]
Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw. Wel geldt dat als bij graafwerk onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Dantumadiel.

selectiebesluit bevoegde overheid
Dit rapport is ter toetsing voorgelegd aan de bevoegde overheid, de gemeente Dantumadiel. Namens deze liet dhr. P. Braam op 2 november 2022 weten dat de gemeente het rapport goedkeurt en het selectie-advies overneemt.

Administratieve gegevens van het plangebied

Tabel 1: Damwâld, Camstrastrjitte: administratieve gegevens.

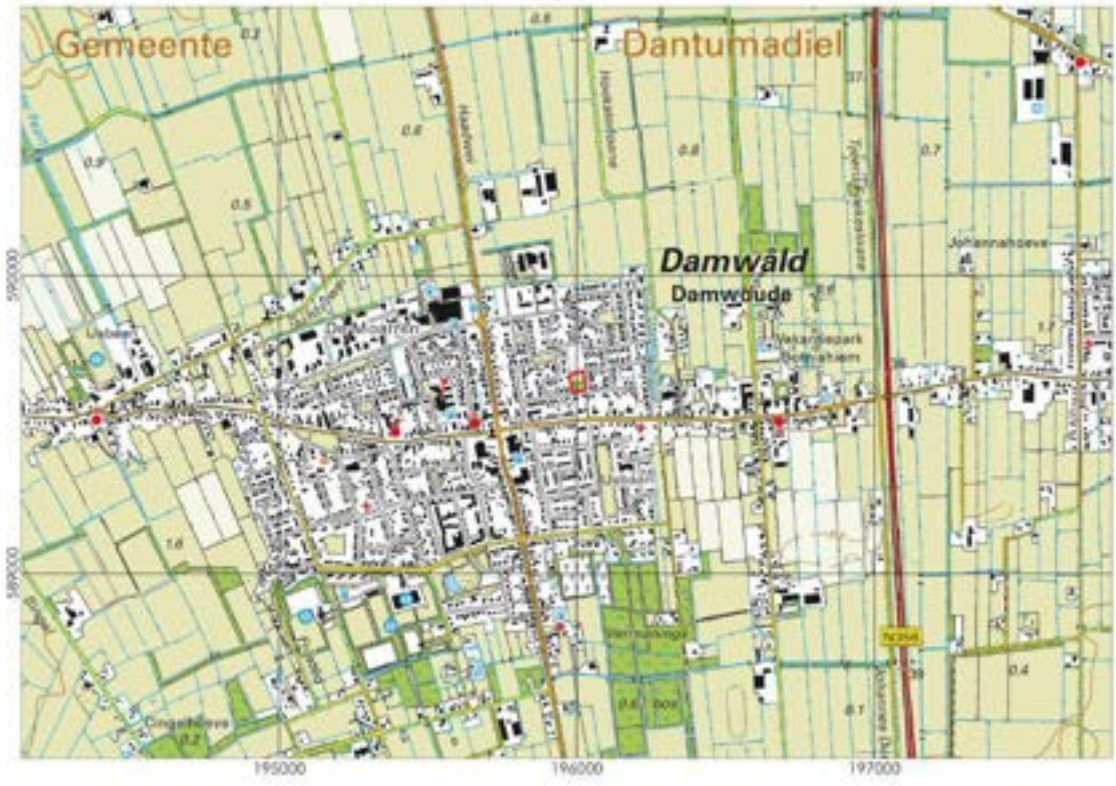
Provincie	Fryslân
Gemeente	Dantumadiel
Plaats	Damwâld
Toponiem	Camstrastrjitte
Kaartblad	6B
Centrumcoördinaat plangebied	196,005 / 589,645
Kadastrale perceelnummers	G 2483, 2484, 2485
Bestemmingsplan Damwâld 2020	enkelbestemming: groen dubbel bestemming: niet vermeld op ruimtelijkeplannen.nl
Afmetingen	0,29 hectare
NAP-hoogte maaiveld	2 meter boven NAP
Huidig grondgebruik	noordelijke helft grasland, zuidelijke helft struiken en bomen
Soort onderzoek	bureauonderzoek & veldonderzoek verkennende en karterende fase
Opdrachtgever	Rho Adviseurs
Uitvoerder	De Steekproef [redacted] (senior KNA-prospector)
Bevoegde overheid	gemeente Dantumadiel
Steekproef projectcode	2022-09/15
Onderzoeksmeldingsnummer	5297396100
Datum veldwerk	11 oktober 2022
Maximale diepte onderzoek	160 centimeter onder maaiveld
Beheer en plaats documentatie	De Steekproef bv / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed / DANS / Noordelijk Archeologisch Depot / DINO-loket (boorgegevens)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel (KNA 4.1: LS01)

In opdracht van Rho Adviseurs, vertegenwoordigd door [redacted], is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Camstrastrjitte te Damwâld (Nederlandse naam: Damwoude), gemeente Dantumadiel, provincie Fryslân (zie Figuur 1). Aanleiding voor het onderzoek is een wijziging van het bestemmingsplan van groen naar wonen. De bedoeling is dat er zes woningen komen waarvan twee vrijstaand en twee maal twee-onder-één-kap (zie Figuur 2). Voor de bouw van de woningen is graafwerk nodig voor onder meer de aanleg van funderingen en leidingen dat doorgaans tot een diepte reikt van ongeveer 0,8 meter. Kelders zijn niet gepland. Wel wordt de sloot langs de westelijke grens mogelijk verbreed ten behoeve van waterberging. Als in het gebied archeologische waarden aanwezig zijn in de bodem, dan kunnen die door het graafwerk worden bedreigd. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische resten.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verkennende en karterende fase (IVO-O). Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Daartoe zijn de opbouw en gaafheid van de bodem bepaald en is gezocht naar archeologische indicatoren.



Figuur 1: Damwâld, Camstrastrjitte: uitsnede van de topografische kaart 1:25.000. Het plangebied is het rood omlijnde terrein in het midden van de kaart. Bron: Topografische Dienst Kadaster 2022.



Figuur 2: Damwâld, Camstrastrjitte: planimpressie van de twee maal twee-onder-één-kap-woningen en twee vrijstaande woningen. Bron: Stedenbouwkundige Onderbouwing, Rho Adviseurs 15 september 2022.

1.2 Beleidskader (KNA 4.1: LS01)

Op www.ruimtelijkeplannen.nl heeft het plangebied een enkelbestemming 'groen'. Een dubbelbestemming wordt niet vermeld.

Op de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) advies steentijd – bronstijd geldt voor het plangebied het advies 'karterend onderzoek 1'. De toelichting hierop luidt: '*In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten in nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waarderend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.*'

Op de advieskaart ijzertijd – middeleeuwen van de FAMKE ligt het plangebied in een gebied met advies 'karterend onderzoek 3'. De toelichting hierop luidt: '*In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, één of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.*'

1.3 Locatie (KNA 4.1: LS01, LS02)

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Damwâld, noordoostelijk van het centrum (zie Figuur 1). Het ligt tussen woningen aan de Camstrastrjitte 17 en 19. Verder westelijk van het plangebied ligt de Schwarzenbergstrjitte en oostelijk de Ald Mear. Tijdens het onderzoek bestond de noordelijke helft van het terrein uit grasland en de zuidelijke helft uit struiken en bomen (zie Figuur 3). Volgens informatie van het Kabels en Leidingen InformatieCentrum (KLIC) lopen er geen kabels of leidingen door het gebied.



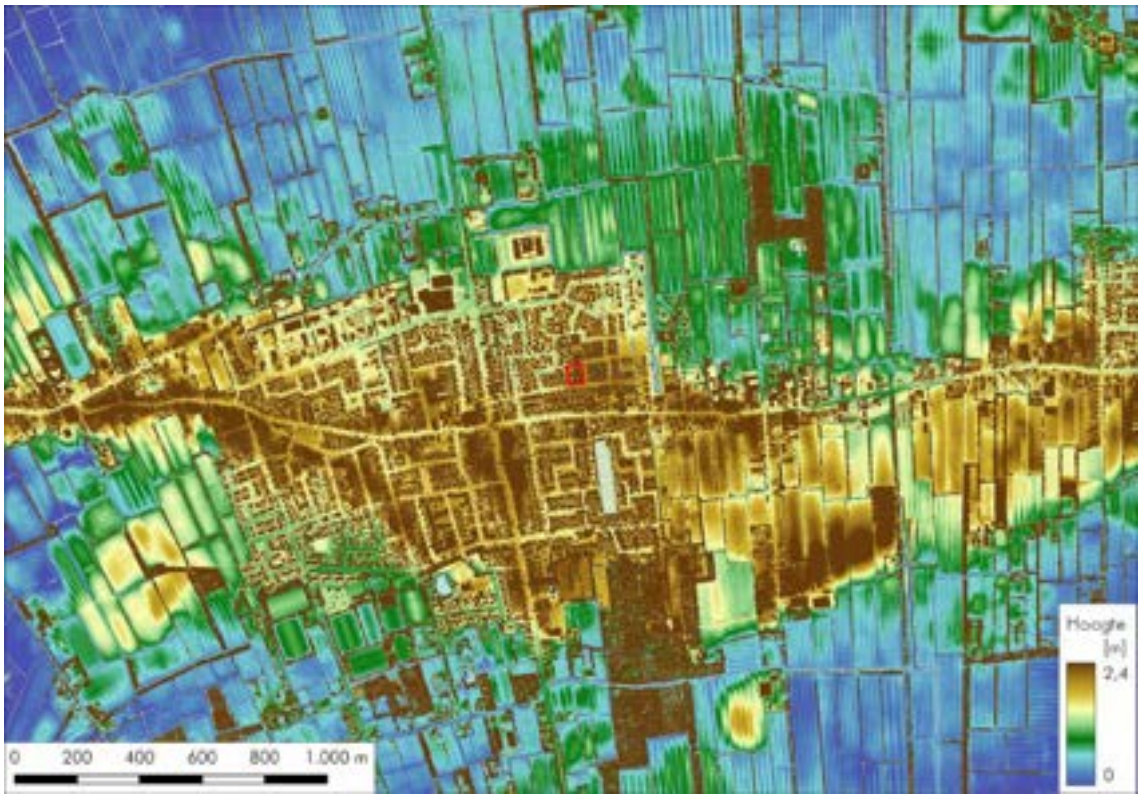
Figuur 3: Damwâld, Camstrastrjitte: foto genomen in noordelijke richting.

2. Bureauonderzoek (KNA 4.1: LS06)

2.1 Bronnen

Tijdens het bureauonderzoek is de bestaande relevante kennis van het plangebied verzameld. De gebruikte bronnen voor het onderzoek staan aan het eind van dit rapport. Eén van de bronnen is ARCHIS 3, het archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Deze databank is toegankelijk voor organisaties die werkzaam zijn in de archeologie. Het bevat een GIS-systeem waarin onder meer een archeologische kaart en aardkundige kaarten geraadpleegd kunnen worden.

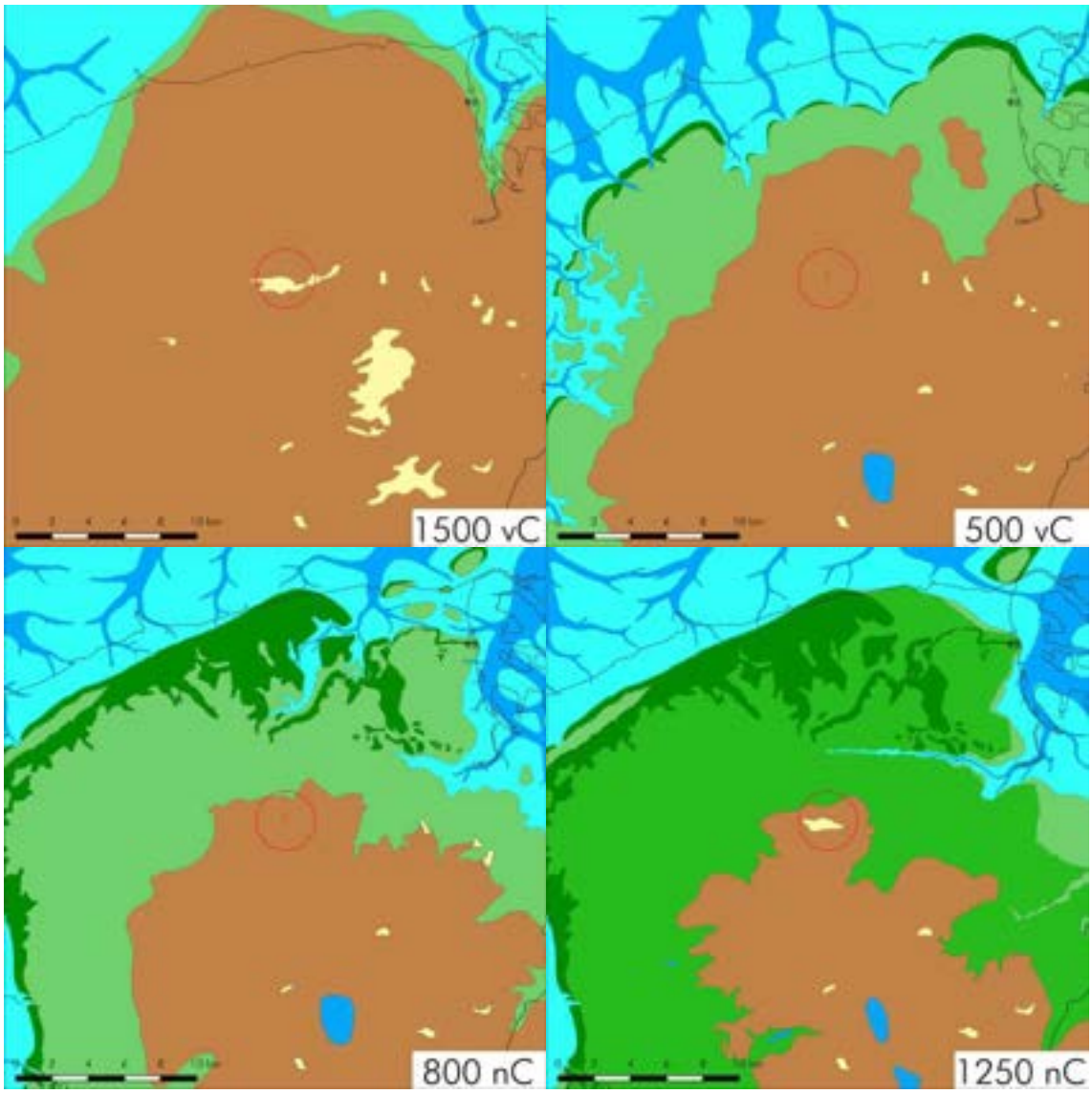
2.2 Fysische geografie (KNA 4.1: LS04)



Figuur 4: Damwâld, Camstrastrjitte: hoogtekaart gemaakt met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland 4 uit 2020. Het plangebied is het rood omlijnde terrein in het midden van de kaart.

Damwâld ligt op relatief hoge gronden die ongeveer twee meter boven het omliggende gebied uitsteken (zie Figuur 4). Omstreeks 2750 vC maakte het gebied nog deel uit van een uitgestrekt dekzandlandschap (Vos *et al.* 2018, niet afgebeeld). Omstreeks 1500 vC had zich rondom een veenmoeras gevormd, waar het gebied van het tegenwoordige Damwâld als een eiland in lag (zie Figuur 5). Uiteindelijk raakten deze hoge gronden ook overwoekerd door veenmoeras hetgeen wordt weergegeven op paleogeografische reconstructies tot en met 800 nC. Het zeekleigebied was toen opgerukt tot ongeveer twee kilometer afstand. Op een reconstructie van 1250 nC staken de hogere gronden van Damwâld opnieuw boven het veenmoeras uit, vermoedelijk als gevolg van ontginning / ontwatering van het veenmoeras.

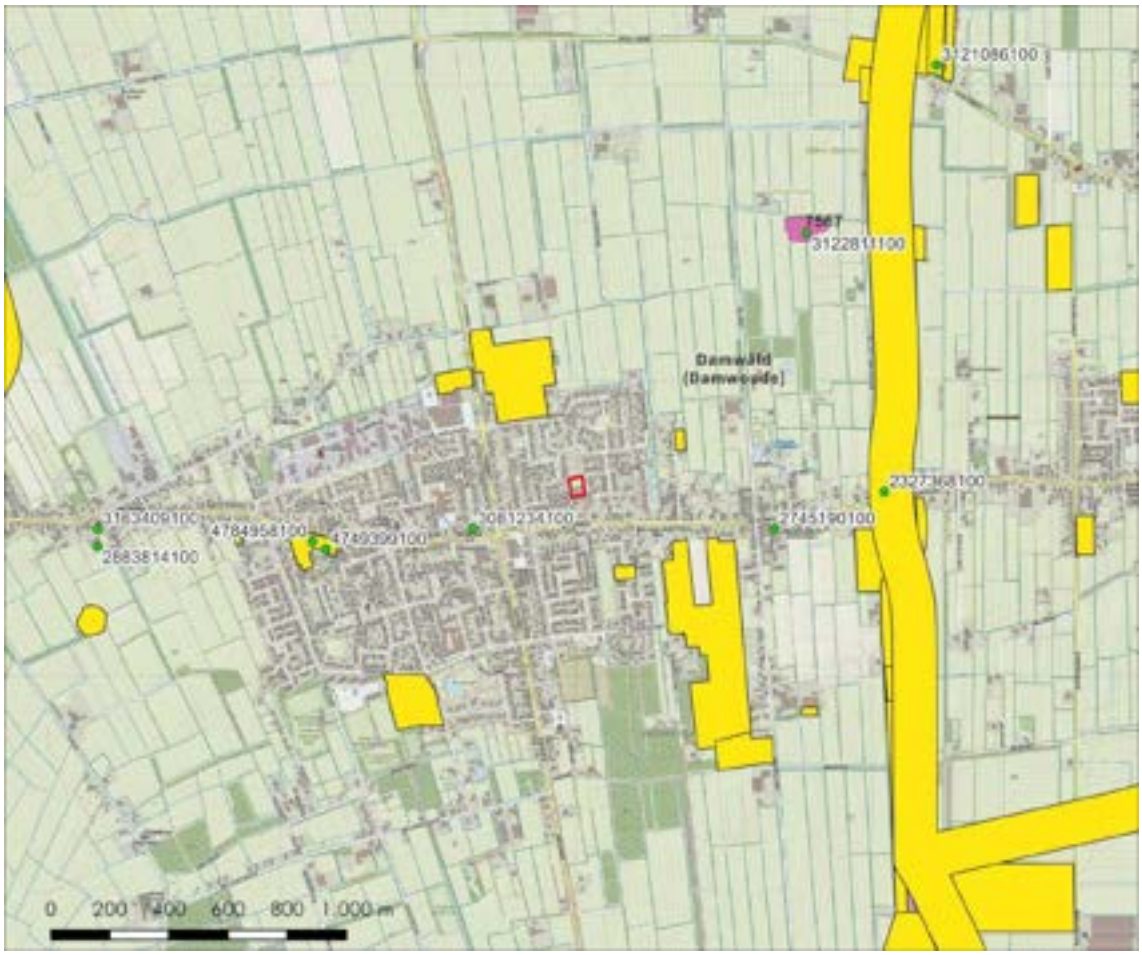
Op de geomorfologische kaart (niet afgebeeld) maakt het plangebied deel uit van een uitgestrekt gebied met grondmorenewelvingen. Op de bodemkaart (niet afgebeeld) staat het plangebied als hoge zwarte enkeerdgrond in lemig fijn zand (zEZ23).



Figuur 5: Damwâld, Camstrastrjitte: Het plangebied is de stip in het midden van de rode cirkel. Legenda: beige = dekzandlandschap, bruin = veenmoeras, lichtgroen = kwelder, donkergroen = kwelderwal, middengroen = bedijkt zeekleigebied. Bron: Vos *et al.* 2018.

2.3 Archeologie (KNA 4.1: LS04)

De dichtstbij het plangebied bekende archeologische waarden liggen op 350 meter ten westen en op 650 meter ten oosten van het plangebied. Op beide plekken heeft tijdens de late middeleeuwen een kerk gestaan (zie Figuur 6, 3081234100 en 2745190100). Op nog grotere afstanden in de omgeving zijn behalve resten uit de middeleeuwen ook resten uit de periode steentijd – bronstijd bekend (zie Tabel 2).



Figuur 6: Damwâld, Camstrastrjitte: archeologische waarden rondom het plangebied. Gele terreinen zijn in het verleden archeologisch onderzocht, groene stippen zijn vondstlocaties, paarse terreinen staan op de Archeologische MonumentenKaart. Het plangebied is rood omlijnd. Bron: Archis3.

Tabel 2: Damwâld, Camstrastrjitte: archeologische waarden zoals weergegeven in Figuur 6.

zaaknummer	omschrijving	datering
7567	stins Oenema	late middeleeuwen – nieuwe tijd
2327368100	1 scherf kogelpotaardewerk uit esdek sporen van 25 greppels en een dobbe of drinkpoel	late middeleeuwen nieuwe tijd
2745190100	fundering tufstenen kerk van zwerfkeien	late middeleeuwen A
2883814100	vuurstenen pijlspits, oppervlaktevondst	midden-paleolithicum – midden bronstijd
3081234100	fundering, ophogingslaag en inhumatiegraf van een zaalkerk	late middeleeuwen
3121086100	scherven kogelpotaardewerk	11e – 12e eeuw
3122811100	scherven van bolpotten en schalen, waterput, terrein voormalige Oenema-State?	middeleeuwen
3163409100	collectie van vele duizenden vuurstenen werktuigen van Broersma, geregistreerd op de plek van de kerk van het vroegere Akkerwoude	mesolithicum
4749399100	vuurstenen schrabber gevonden in ongeroerd dekzand	laat-neolithicum – vroege bronstijd
	scherf kogelpotaardewerk afkomstig van overgang dekzand naar plaggendek	middeleeuwen
4784958100	vuurstenen brok en twee splinters	steentijd – vroege bronstijd
	4 stukken kloostermop en een scherf steengoed	late middeleeuwen
	sporen van 2 beerputten, 16 greppels, 8 kuilen, 2 waterputelementen en 1 kelder	nieuwe tijd

2.4 Historische geografie (KNA 4.1: LS03)

De plaatsnaam Damwâld is een samenvoeging van de dorpen Dantumawoude, Akkerwoude en Mormerwoude / Murmerwoude die is ingevoerd in 1971. Op een kaart uit de Atlas van Schotanus van 1718 staat bij de hogere gronden van Damwâld vermeld dat er bouwlanden liggen (zie Figuur 7). Op de kadastrale kaart van 1811-1832 ligt het plangebied op een akker (zie Figuur 8). Op een kaart uit de Atlas van Eekhoff uit 1847 (niet afgebeeld) is de verkaveling ter plaatse van het plangebied sterk vergelijkbaar met die op de kaart van 1811-1832. Op een topografische kaart uit 1970 staan ter plaatse van het plangebied nog steeds langgerekte percelen weiland die van elkaar worden gescheiden door houtsingels (zie Figuur 9). Op jongere kaarten is te zien hoe de woonwijk rondom het plangebied zich ontwikkelt.



Figuur 7: Damwâld, Camstrastrjitte: uitsnede van de Atlas van Schotanus van 1718. De ligging van het plangebied wordt weergegeven door de rode rechthoek. Bron: www.frieslandopdekaart.nl



Figuur 8: Damwâld, Camstrastrjitte: uitsnede van de kadastrale kaart 1811-1832 ingekleurd door hisgis.nl. Lichtroze = akker, lichtgroen = weiland. Het plangebied is rood omlijnd.



Figuur 9: Damwâld, Camstrastrjitte: uitsnedes van topografische kaarten van 1970 tot 2000. Het plangebied is rood omlijnd.

2.5 Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 4.1: LS05)

In het plangebied aan de Camstrastrjitte kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit de periode steentijd – bronstijd en vanaf de late middeleeuwen. Tijdens de tussengelegen periode lijkt het plangebied geen geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor mensen door de aanwezigheid van een veenmoeras. Van archeologische resten uit de steentijd – bronstijd kan onder meer bewerkt vuursteen gevonden worden, van resten uit de middeleeuwen kunnen onder meer scherven aardewerk gevonden worden. Eventuele archeologische resten zullen zijn aangetast door gebruik als akker.

Tabel 3: Damwâld, Camstrastrjitte: specificatie archeologische verwachting.

datering:	steentijd – bronstijd	late middeleeuwen
diepteligging:	in de top van het dekzand	op eventueel aanwezig restveen en in dekzand
locatie:	op zandkoppen	hele terrein
complextype:	kamp / nederzetting	nederzetting
omvang:	vanaf enkele meter	vanaf enkele tientallen meters
gaafheid en conservering:	kleine kans op organische conservering	kans op organische conservering
uiterlijke kenmerken:	bewerkt vuursteen	scherven aardewerk, bot, cultuurlagen / afvallagen
mogelijke verstoringen:	gebruik als akker	gebruik als akker

3. Veldonderzoek (KNA 4.1: VS05)

3.1 Methoden en technieken (KNA 4.1: VS01)

Het veldwerk is uitgevoerd op 11 oktober 2022. Er zijn twaalf boringen gedaan waarmee de gemiddelde boordichtheid veertig boringen per hectare is. De boringen zijn verdeeld over drie raaien die een onderlinge afstand hebben van zestien meter. Hierop liggen de boringen op onderlinge afstanden van eveneens zestien meter (zie Figuur 10). De boringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor van tien centimeter diameter. De boordieptes variëren tussen 80 en 160 centimeter beneden maaiveld. De opgeboorde grond is onderzocht door het laagsgewijs af te snijden in de boor. Tevens is het gezeefd op een zeef met mazen van vier millimeter om te zoeken naar archeologische materialen zoals bewerkt vuursteen en scherven aardewerk. Op deze wijze is het onderzoek niet alleen verkennend maar ook karterend van aard. De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB). De locaties en hoogtes van de boringen zijn ingemeten met behulp van een RTK-GPS. De resultaten van de boringen zijn opgenomen in de Appendix in de vorm van boorstaten en laagbeschrijvingen. Een veldkartering was niet mogelijk door het ontbreken van kale plekken grond (zie Figuur 3).



Figuur 10: Damwâld, Camstrastrjitte: boorpuntenkaart. De twaalf genummerde punten zijn de locaties van de boringen. Het plangebied is rood omlijnd.

3.2 Resultaten veldwerk (KNA 4.1: VS02, VS03)

geologie en bodem

In het plangebied aan de Camstrastrjitte ligt goed gesorteerd, matig fijn zand dat is afgezet door de wind tijdens de laatste ijstijd. Het wordt ook wel dekzand genoemd omdat het als een deken over het landschap gelegen heeft. Lemig zand of keileem zijn niet aangeboord en ook grind is vrijwel niet aangetroffen. Dit wijst erop dat het plangebied deel uitmaakt van een dekzandkop, een verhoging in het dekzandlandschap.

In het dekzand is een podzolbodem gevormd wat erop wijst dat het zand langdurig droog geweest is voorafgaand aan de vernatting en veenvorming. Door gebruik als landbouwgrond is de de podzolbodem niet meer aanwezig. Alleen bij boringen 1 en 7 is nog het onderste deel van de inspoelingshorizont (BC) vastgesteld. In het algemeen is de top van het gele zand eronder nog wel intact. De bodem is redelijk tot matig bewaard gebleven. Plaatselijk zijn in lagen geroerde grond brokken uit- en inspoelingshorizont van de podzolbodem vastgesteld. Het plangebied heeft een flinke akkerlaag / bouwvoor die bij de twaalf boringen respectievelijke diktes heeft van: 45, 55, 35, 55, 75, 55, 50, 50, 40, 40, 55 en 85 centimeter. Bij boringen 2 en 12 zijn twee akkerlagen op elkaar aanwezig. Een mogelijke oorzaak is dat het perceel naar het midden van de akker toe geploegd is. Op die wijze ontstond een iets bolle akker hetgeen helpt bij de regenwaterafvoer. Mogelijk heeft plaggenbemesting ook een rol gespeeld bij het ontstaan van de relatief dikke akkerlaag / bouwvoor.

archeologie

Het plangebied lijkt tijdens de steentijd een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor de mens. Doordat de bodem redelijk tot matig bewaard gebleven is, kunnen diepe delen van eventuele archeologische grondsporen uit zowel de steentijd als de middeleeuwen bewaard gebleven zijn. Het onderzoek heeft drie kleine verweerde scherven aardewerk en een steel van een kleipijp opgeleverd (zie Paragraaf 3.3). Waarschijnlijk zijn deze materialen in het verleden met stalmest of stadsmest aangevoerd ten behoeve van de bodemvruchtbaarheid. Als in het plangebied bewoning was geweest tijdens de middeleeuwen of eerdere archeologische periodes, dan zouden met de gehanteerde aanpak van het onderzoek hoogstwaarschijnlijk meer vondsten zijn gedaan.

3.3 Vondsten (KNA 4.1: VS02, VS03)

Tabel 4 en Figuur 11 laten de vondsten zien die in het veld verzameld zijn.
Het selectievoorstel is ter toetsing voorgelegd aan de eigenaar van de vondsten, de provincie Fryslân. Namens deze liet [redacted] op 27 oktober 2022 per e-mail weten dat de provincie het advies om de vondsten te deselecteren overneemt.

Tabel 4: Damwâld, Camstrastrjitte: vondsten. Het selectievoorstel van [redacted] MA (senior KNA-archeoloog en -materiaalspecialist, actorregistratienummer 41859613) is om de vondsten te deselecteren omdat ze waarschijnlijk met grond van elders zijn aangevoerd.

nr	herkomst	betreft	datering
1	boring 4, zeefresidu 195,987 / 589,620	scherf roodbakkend geglazuurd aardewerk	late middeleeuwen – nieuwe tijd
		steel kleipijp	17e – 19e eeuw
2	boring 8, zeefresidu 196,003 / 589,661	scherf handgevormd aardewerk, vermoedelijk kogelpot	vermoedelijk middeleeuwen
3	boring 11, zeefresidu 196,019 / 589,621	scherf roodbakkend geglazuurd aardewerk	late middeleeuwen – nieuwe tijd



Figuur 11: Damwâld, Camstrastrjitte: vondsten. Voor beschrijving zie Tabel 4.

4. Conclusies en advies (KNA 4.1: VS07)

belangrijkste resultaten
Damwâld ligt op relatief hoog gelegen gronden rond twee meter boven NAP. Omstreeks het einde van de steentijd veranderde de omgeving van een dekzandlandschap in een veenmoeras. De dichtstbij geregistreerde archeologische waarden zijn twee middeleeuwse kerken die op afstanden liggen van 350 en 650 meter. Op de kadasterkaart van 1811-1832 staat het plangebied als akker. Na 1970 ontstaat rondom het plangebied een woonwijk.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied deel uitgemaakt heeft van een dekzandkop. Het zand is langdurig droog geweest voorafgaand aan de vernatting en veenvorming. De bodem is redelijk tot matig bewaard gebleven. Het onderzoek heeft enkele vondsten opgeleverd van kleine, verweerde scherven aardewerk die vermoedelijke dateren uit de middeleeuwen en nieuwe tijd.

archeologisch verwachtingsmodel
Het plangebied lijkt een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor mensen tijdens zowel de steentijd als de middeleeuwen. Diepere delen van archeologische grondsporen kunnen bewaard gebleven zijn gezien de staat van de bodem. Maar sterke aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats heeft het onderzoek niet opgeleverd. De gevonden scherven aardewerk zijn waarschijnlijk van elders aangevoerd met mest voor de bodemvruchtbaarheid. Daarom kan de archeologische verwachting voor het gebied zoals opgesteld in Paragraaf 2.5 naar beneden toe worden bijgesteld.

selectie-advies door senior KNA-prospector [redacted]
Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw. Wel geldt dat als bij graafwerk onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Dantumadiel.

selectiebesluit bevoegde overheid
Dit rapport is ter toetsing voorgelegd aan de bevoegde overheid, de gemeente Dantumadiel. Namens deze liet [redacted] op 2 november 2022 weten dat de gemeente het rapport goedkeurt en het selectie-advies overneemt.

Gebruikte bronnen

AHN-Viewer. www.AHN.nl. Actueel Hoogtebestand Nederland. Rijkswaterstaat, Adviesdienst Geo-informatie en ICT.

ARCHIS 3. www.test.zoeken.cultureelerfgoed.nl

Bosch, J.H.A. 2008. *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1.* Deltares-rapport 2008-U-R0881/A.

Hisgis, Historisch Geografisch Informatiesysteem. www.hisgis.nl Fryske Akademy

Kadata via kadaster.nl, 2019. Topografische Kaart 1:25.000 van Topografische Dienst Kadaster, Emmen.

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.1. www.SIKB.nl. 2018. Centraal College van Deskundigen Archeologie.

www.ruimtelijkeplannen.nl

Schotanus 1664. *Beschrijvinge van de Heerlyckheydt van Frieslandt*

www.topotijdreis.nl

Vos, P. & S. de Vries 2013. *Tweede generatie paleogeografische kaarten van Nederland (versie 2.0).* Deltares, Utrecht.

Vos, P., M. van der Meulen, H. Weerts en J. Bazelmans 2018: *Atlas van Nederland in het Holoceen. Landschap en bewoning vanaf de laatste ijstijd tot nu*, Amsterdam (Prometheus).

Lijst van figuren en tabellen

Figuren

1 Topografische kaart
2 Plankaart
3 Foto plangebied
4 Hoogtekaart
5 Paleogeografische reconstructies
6 Archeologische waarden in de omgeving
7 Atlas Schotanus 1664
8 Kadastrale kaart 1811-1832
9 Topografische kaarten uit de twintigste eeuw
10 Boorpuntenkaart
11 Vondsten

Tabellen

1 Administratieve gegevens
2 Archeologische waarden in de omgeving
3 Specificatie archeologische verwachting
4 Vondsten

Archeologische periodes

paleolithicum:	
paleolithicum vroeg:	tot 300.000 BP
paleolithicum midden:	300.000 - 35.000 BP
paleolithicum laat:	35.000 BP - 8.800 vC
paleolithicum laat A:	35.000 - 18.000 BP
paleolithicum laat B:	18.000 BP - 8.800 vC
mesolithicum:	
mesolithicum vroeg:	8.800 - 7.100 vC
mesolithicum midden:	7.100 - 6.450 vC
mesolithicum laat:	6.450 - 4.900 vC
neolithicum:	
neolithicum vroeg:	5.300 - 4.200 vC
neolithicum vroeg A:	5.300 - 4.900 vC
neolithicum vroeg B:	4.900 - 4.200 vC
neolithicum midden:	4.200 - 2.850 vC
neolithicum midden A:	4.200 - 3.400 vC
neolithicum midden B:	3.400 - 2.850 vC
neolithicum laat:	2.850 - 2.000 vC
neolithicum laat A:	2.850 - 2.450 vC
neolithicum laat B:	2.450 - 2.000 vC
bronstijd:	
bronstijd vroeg:	2.000 - 1.800 vC
bronstijd midden:	1.800 - 1.100 vC
bronstijd midden A:	1.800 - 1.500 vC
bronstijd midden B:	1.500 - 1.100 vC
bronstijd laat:	1.100 - 800 vC

ijzertijd:	
ijzertijd vroeg:	800 - 500 vC
ijzertijd midden:	500 - 250 vC
ijzertijd laat:	250 - 12 vC
romeinse tijd:	
romeinse tijd vroeg:	12 vC - 70 nC
romeinse tijd vroeg A:	12 vC - 25 nC
romeinse tijd vroeg B:	25 - 70 nC
romeinse tijd midden:	70 - 270 nC
romeinse tijd midden A:	70 - 150 nC
romeinse tijd midden B:	150 - 270 nC
romeinse tijd laat:	270 - 450 nC
romeinse tijd laat A:	270 - 350 nC
romeinse tijd laat B:	350 - 450 nC
middeleeuwen:	
middeleeuwen vroeg:	450 - 1.050 nC
middeleeuwen vroeg A:	450 - 525 nC
middeleeuwen vroeg B:	525 - 725 nC
middeleeuwen vroeg C:	725 - 900 nC
middeleeuwen vroeg D:	900 - 1.050 nC
middeleeuwen laat:	1.050 - 1.500 nC
middeleeuwen laat A:	1.050 - 1.250 nC
middeleeuwen laat B:	1.250 - 1.500 nC
nieuwe tijd:	
nieuwe tijd vroeg:	1.500 - 1.650 nC
nieuwe tijd midden:	1.650 - 1.850 nC
nieuwe tijd laat:	1.850 – heden

pleistoceen:	2,5 miljoen - 10.000 BP
elsterien	475.000 - 410.000 BP
saalien	200.000 - 130.000 BP
weichselien	116.000 - 10.000 BP
holoceen:	10.000 - heden

vC = voor Christus
nC = na Christus
BP = before present; present = 1950

Algemeen

Steentijd (tot 2000 vC)
De steentijd is opgedeeld in het paleolithicum, mesolithicum en neolithicum. Het paleolithicum (oude steentijd) wordt vooral gekenmerkt door de ijstijden. Na het laatpaleolithicum verbetert het klimaat. Vindplaatsen uit het late paleolithicum zijn vooral te herkennen aan concentraties vondstmateriaal (bewerkt en/of verbrand vuursteen, houtskool) met weinig en moeilijk te herkennen grondsporen zoals kuilen, paalgaten en houtskoolconcentraties die mogelijk wijzen op haardplaatsen.

Vondsten uit het mesolithicum of midden steentijd, gekenmerkt door sporen en vondsten van rondtrekkende jagers en verzamelaars, bestaan voornamelijk uit bewerkt vuursteen, verbrande hazelnootdoppen en houtskoolfragmenten. Mesolithische grondsporen zijn vooral oppervlakte-haarden en haardkuilen. In een natte omgeving kunnen ook werktuigen van gewei of hout bewaard zijn gebleven. Voorbeelden hiervan zijn geweibijlen, bogen, visfuiken, etc.

In het neolithicum (nieuwe steentijd) werden dieren gehouden en in het neolithicum werd eveneens akkerbouw bedreven. Grondsporen uit deze periode kunnen bestaan uit paalgaten van bijvoorbeeld boerderijen, resten van beschoeiingen, greppels, (afval)kuilen en haardplaatsen. Aardewerk komt in deze tijd voor, evenals bewerkt (vuur)steen en geslepen bijlen.

Metaaltijden (2000-12 vC)
In de bronstijd en ijzertijd kwam bemesting en wisselbouw binnen de akkerbouw voor.

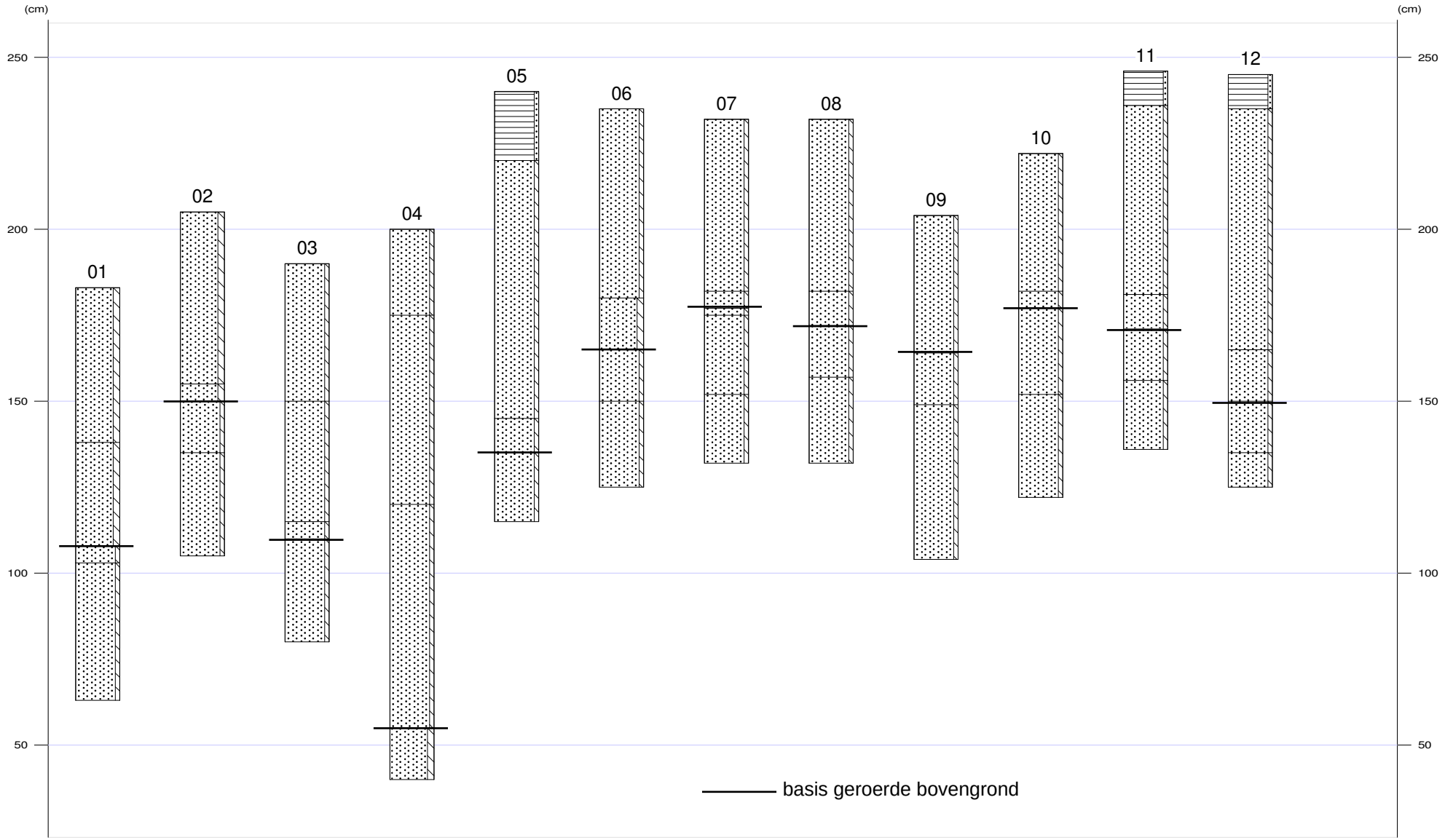
Sporen uit de bronstijd en ijzertijd kunnen bestaan uit kuilen, paalgaten van boerderij-plattegronden, bijgebouwen of spiekers, waterkuilen of -putten, erf- ofakkerafscheidingen en sporen van akkerbewerking zoals de kruiselings getrokken voren van een eergetouw. Houtskool kan duiden op de aanwezigheid van haarden voor voedselbereiding of het bakken van aardewerk. Ook kunnen er restanten gevonden worden die duiden op metaalbewerking, zoals stukken ovenwand, brons- of ijzerslakken, sintels, mallen, smeltkroezen, metaal bedoeld voor omsmelten, etc.

Vondsten kunnen verder bestaan uit bijvoorbeeld metalen voorwerpen of voorwerpen van aardewerk zoals vaatwerk, maar ook slingerkogels, rammelaars, spinklosjes en weefgewichten.

Romeinse tijd (12 vC-450 nC)
In de romeinse tijd vormde de Rijn de noordelijke grens van het romeinse rijk. Langs deze grens, de *limes*, werden grensposten, nederzettingen en wegen gebouwd. In het noorden van Nederland zijn ook romeinse vondsten gedaan, maar dit zijn voornamelijk losse vondsten als romeinse munten, mantelspelden en scherven romeins aardewerk.

Middeleeuwen en nieuwe tijd (450 nC-heden)
Na een afname in de bevolkingsdichtheid aan het einde van de romeinse tijd en de periode erna, steeg deze weer in het begin van de middeleeuwen. Vondsten uit de middeleeuwen en later bestaan voornamelijk uit scherven aardewerk, waaronder importaardewerk, munten en metalen voorwerpen (zoals mantelspelden, spijkers), resten van aardewerkproductie, metaalbewerking, wolbewerking etc. Belangrijke gebouwen (bijvoorbeeld kerken en borgen) werden van baksteen / kloostermoppen gebouwd.

Appendix Damwâld, Camstrastrjitte: Boorstaten



01

X-coordinaat (m) : 195986
Y-coordinaat (m) : 589669
Maaiveld (cm) : 183

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 45	zand	matig siltig, 10yr3/2, bouwvoor
45 - 75	zand	matig siltig, mix, vergraven, Opm.: Podzolbrokken
75 - 80	zand	zwak siltig, 7,5yr4/4, basis scherp, BC-horizont
80 - 120	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont

02

X-coordinaat (m) : 195987
Y-coordinaat (m) : 589653
Maaiveld (cm) : 205

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 50	zand	matig siltig, 10yr3/2, bouwvoor
50 - 55	zand	matig siltig, 7,5yr4/1, bouwvoor
55 - 70	zand	zwak siltig, 7,5yr5/4, C-horizont
70 - 100	zand	zwak siltig, 2,5y6/3, C-horizont

03

X-coordinaat (m) : 195987
Y-coordinaat (m) : 589636
Maaiveld (cm) : 190

Lithologie

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 40	zand	zwak siltig, Opm.: Bestratingszand met dubbele verharding
40 - 75	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
75 - 80	zand	zwak siltig, mix, basis scherp, vergraven
80 - 110	zand	zwak siltig, 10yr6/3, C-horizont, dekzand

04

X-coordinaat (m) : 195987
Y-coordinaat (m) : 589620
Maaiveld (cm) : 200

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 25	zand	zwak siltig, mix, opgebrachte grond, Opm.: Brokken
25 - 80	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
80 - 145	zand	zwak siltig, mix, basis scherp
145 - 160	zand	matig siltig, 2,5y7/2, C-horizont

05

X-coordinaat (m) : 196003
Y-coordinaat (m) : 589613
Maaiveld (cm) : 240

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 20	veen	zwak zandig, Opm.: Strooisellaag
20 - 95	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
95 - 105	zand	zwak siltig, mix, vergraven

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
105 - 125	zand	zwak siltig, 2,5y6/4, C-horizont

06

X-coordinaat (m) : 196004
Y-coordinaat (m) : 589630
Maaiveld (cm) : 235

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 55	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
55 - 70	zand	matig siltig, mix, vergraven
70 - 85	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont
85 - 110	zand	zwak siltig, 2,5y6/3, C-horizont

07

X-coordinaat (m) : 196003
Y-coordinaat (m) : 589645
Maaiveld (cm) : 232

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 50	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
50 - 55	zand	zwak siltig, mix, vergraven
55 - 57	zand	zwak siltig, 7,5yr4/4, BC-horizont
57 - 80	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont
80 - 100	zand	zwak siltig, 2,5y6/4

08

X-coordinaat (m) : 196003
Y-coordinaat (m) : 589661
Maaiveld (cm) : 232

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 50	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
50 - 60	zand	zwak siltig, mix, vergraven
60 - 75	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont
75 - 100	zand	zwak siltig, 2,5y6/4

09

X-coordinaat (m) : 196019
Y-coordinaat (m) : 589669
Maaiveld (cm) : 204

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 40	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
40 - 55	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont
55 - 100	zand	zwak siltig, 2,5y6/4, C-horizont

10

X-coordinaat (m) : 196019
Y-coordinaat (m) : 589653
Maaiveld (cm) : 222

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 40	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
40 - 45	zand	zwak siltig, mix
45 - 70	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont
70 - 100	zand	zwak siltig, 2,5y6/4, C-horizont

11

X-coordinaat (m) : 196019
Y-coordinaat (m) : 589637
Maaiveld (cm) : 246

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 10	veen	zwak zandig, Opm.: Strooisellaag
10 - 65	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
65 - 75	zand	zwak siltig, mix, vergraven, Opm.: Podzolbrokken
75 - 90	zand	zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont
90 - 110	zand	zwak siltig, 2,5y6/4

12

X-coordinaat (m) : 196019
Y-coordinaat (m) : 589621
Maaiveld (cm) : 245

Diepte (cm)	Grondsoort	Omschrijving
0 - 10	veen	zwak zandig, Opm.: Strooisellaag
10 - 80	zand	zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
80 - 95	zand	zwak siltig, 7,5yr4/1, bouwvoor
95 - 110	zand	zwak siltig, 10ry6/4, C-horizont
110 - 120	zand	zwak siltig, 2,5y6/4

Bijlage 3 Aerius-berekening

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 16 april 2024
KENMERK 20220017
VAN [redacted]

PROJECT Bestemmingsplan Damwâld - Woningen Camstrastrjitte
OPDRACHTGEVER Bouwbedrijf Hekstra

STIKSTOFEMISSIE EN DEPOSITIE

1. INLEIDING

In opdracht van Bouwbedrijf Hekstra is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van woningbouw aan de Camstrastrjitte. Het plangebied ligt in de plaatse Damwâld. Het voornemen is om ter plaatse een viertal twee-onder-een kap woningen en twee vrijstaande woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren. Het plangebied is momenteel bouwrijpe grond.

WETTELIJK KADER

Algemeen

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

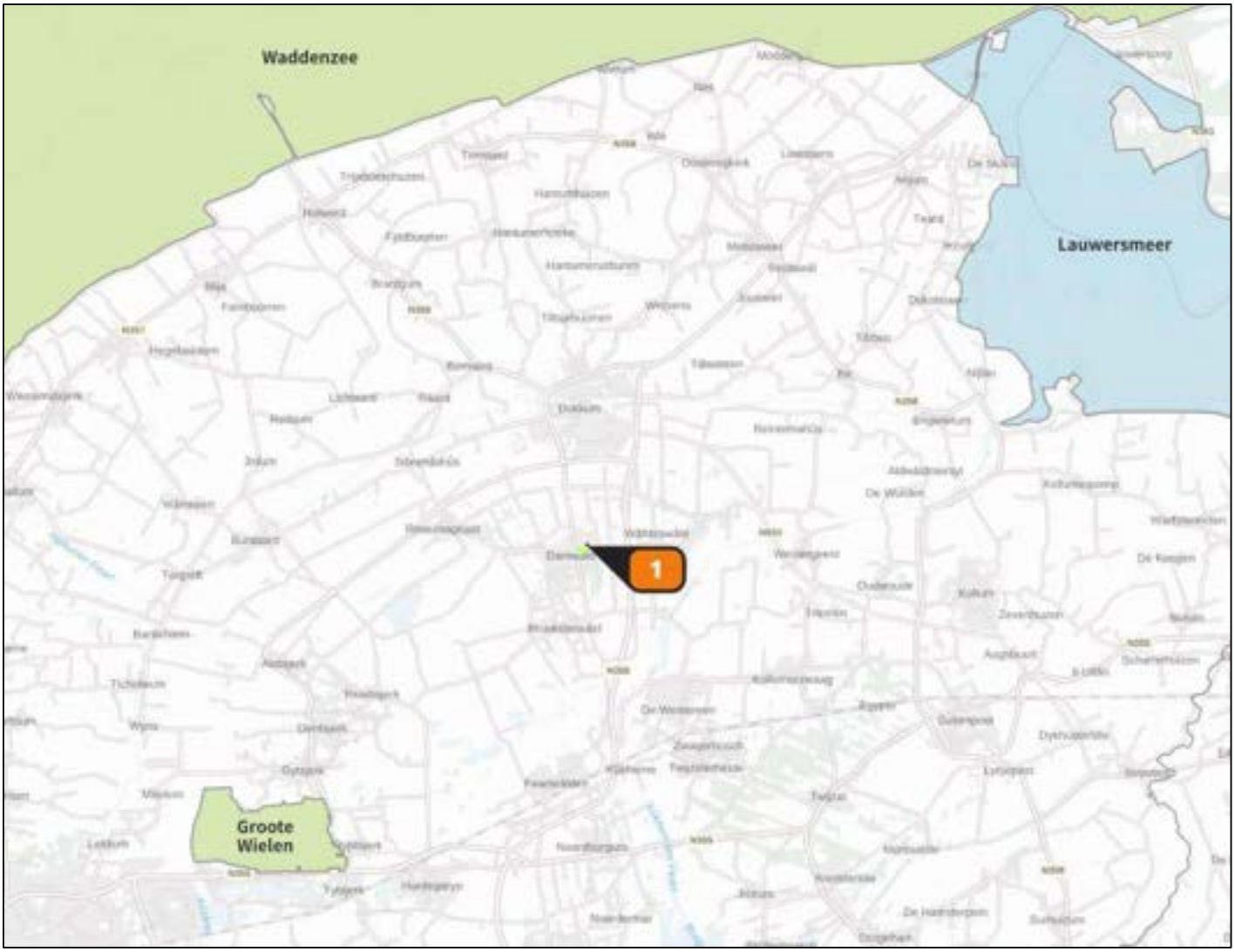
De vervallen Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de bouwvrijstelling in relatie met stikstofdepositie die per 1 juli 2021 via de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking is getreden. De Wsn en de Bsn regelden een vrijstelling voor de vergunningsplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Met de uitspraak van 2 november 2022 komt deze bouwvrijstelling (zgn. aanlegfase) te vervallen. Voor ruimtelijke plannen en projecten dient daarom de aanleg- en exploitatiefase meegenomen te worden om te bepalen of er een stikstofdepositie is. In het voorliggende onderzoek zijn de aanleg- en exploitatiefase meegenomen in de berekening.

2. AERIUS-CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

2.1 AERIUS, release 5 maart 2024

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 5 maart 2024) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 1 Plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

2.2 Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselverbruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 120 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Dit zijn 20 verkeersbewegingen per woning per jaar. Voor het vervoer van personeel zijn 14 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de rijroute van het wegverkeer is uitgegaan van een rijroute vanaf het plangebied via de Camstrastrjitte en de Mr. P.A. Bergsmastrjitte naar de Doniawei gaat.
2. De aanlegfase van de woningen valt te splitsen in de voorbereidings-/grondwerkfase en de bouwfase. Gedurende voorbereiding/grondwerk vindt het bouw- en woonrijp maken plaats. Het gaat hier om de aanleg van de funderingen, rioleringen, bekabeling, wegen, bestrating, het straatmeubilair en de groenvoorzieningen. Gedurende de bouwfase vindt de daadwerkelijke constructie van de woningen plaats. In tabel 1 is het dieselmaterieel opgenomen.

Tabel 1 Specificatie van het dieselmaterieel

activiteit	klasse	dieselverbruik [liter/uur]	uren/dag	aantal dagen/ per woning	totaal aantal uren	totaal diesel-verbruik [liter]
Woningen (6 stuks)						
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 75-560 kW	20	8	3	144	2.880
bouwfase	stage IV, 75-560 kW	10	8	2	96	960

Omdat het materieel verspreid over het bouwterrein wordt ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

2.3 Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van een gasloze woningen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de woningen.

Op basis van vier twee-onder-een kap woningen en twee vrijstaande woningen bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 48 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 381), zie tabel 2. Als omgevingseigenschappen is uitgaan van dat de gemeente Dantumadeel een 'weinig stedelijke' gemeente betreft en dat de legging van het plangebied 'rest bebouwde kom betreft. Het aantal verkeersbewegingen per woning van zware motor-voertuigen bedraagt 0,02 mvt/etmaal (CROW publicatie 381). Het totale aantal verkeersbewegingen van zware motorvoer-tuigen bedraagt 0,12 mvt/etmaal.

Tabel 2: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal wooneen-heden	Kencijfer CROW per woning	Verkeersgeneratie per etmaal lichtverkeer	Verkeersgeneratie zwaar verkeer
koop, huis, twee-on-der-een-kap	4	7,8	31,2	0,08
Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4	0,04

Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied via de Camstrastrjitte en de Mr. P.A. Bergsmastrjitte naar de Doniawei gaat. Hier gaat het wegverkeer op in het heersende verkeersbeeld. Deze route is ook zichtbaar in de projectberekening voor de exploitatiefase in bijlage 1.

3. RESULTATEN EN CONCLUSIE

Op basis van de bovenstaande invoergegevens is een projectberekening gemaakt. Uit de projectberekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn dus niet aan de orde. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

In bijlage 1 is de pdf-uitvoer van de projectberekening voor de aanleg- en exploitatiefase bijgevoegd.

BIJLAGE 1 AANLEG- EN EXPLOITATIEFASE

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Rho Adviseurs
Inrichtingslocatie	-, - Damwald

Activiteit

Omschrijving	Bestemmingsplan Damwald
Toelichting	gebruikfase 6 woningen

Berekening

AERIUS kenmerk	RaSdnawZiAuD
Datum berekening	16 april 2024, 09:26
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanleg en gebruikfase - Beoogd	2023	2,2 kg/j	213,7 kg/j

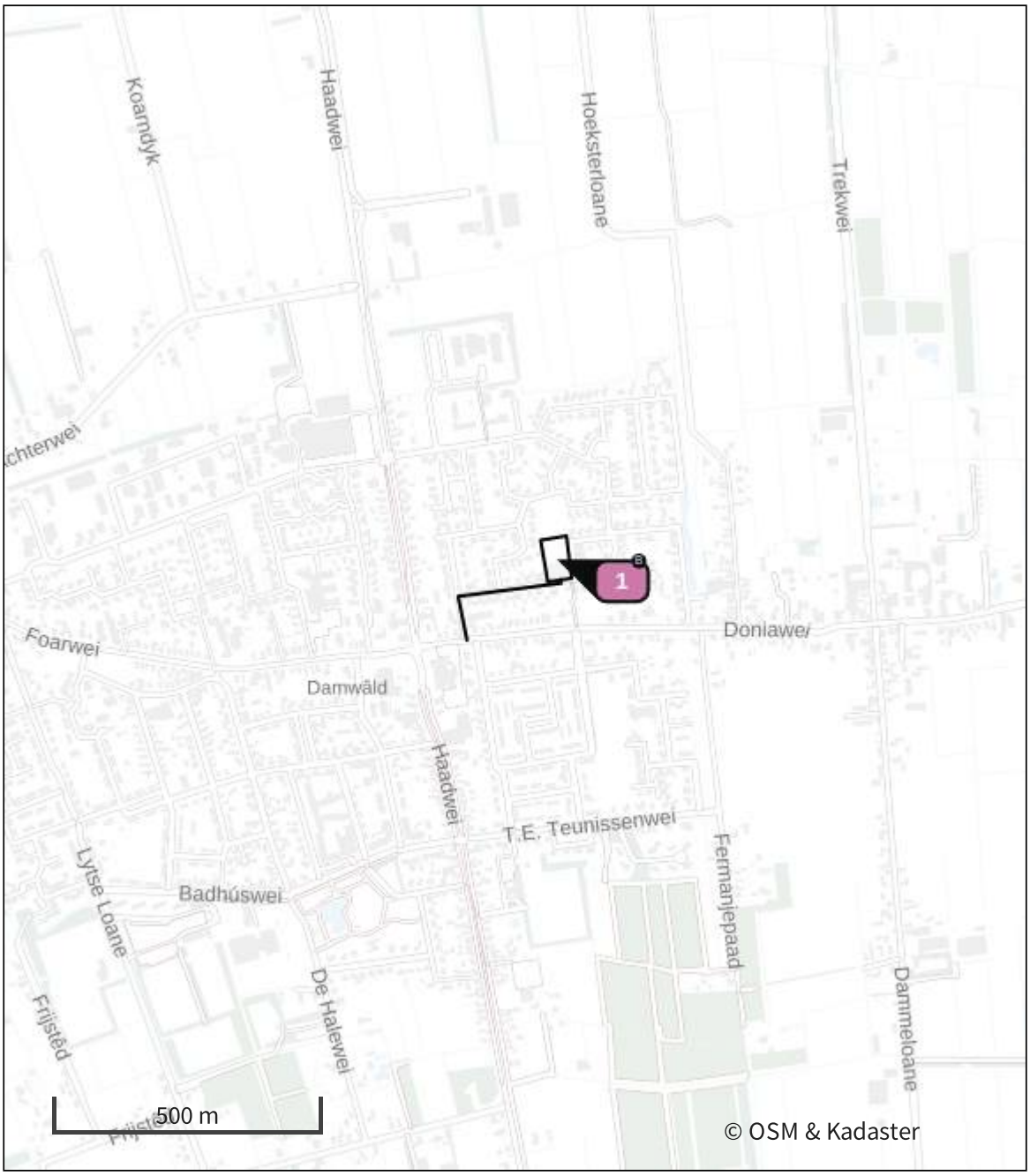
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanleg en gebruikfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanleg en gebruikfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | aanlegfase	1,2 kg/j	159,6 kg/j
Verkeersnetwerk	1,0 kg/j	54,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanleg en gebruikfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Aanleg en gebruikfase, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	aanlegfase	NO_x	159,6 kg/j
Locatie	X:196002,67 Y:589651,67	NH_3	1,2 kg/j
Oppervlakte	0,38 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Voorbereiding/grondwerk	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2880 l/j	144 u/j	0 l/j	NO_x	95,8 kg/j
					NH_3	0,7 kg/j
Bouwfase	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1920 l/j	96 u/j	0 l/j	NO_x	63,8 kg/j
					NH_3	0,5 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Rijroute gebruikfase				NO_x	1,5 kg/j
Locatie	X:195874,91 Y:589587,46	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	289,39 m	Hoogte	-	-	NH_3	57,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	48,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,1 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Rijroute aanlegfase				NO_x	52,6 kg/j
Locatie	X:195874,91 Y:589587,46	Type scherm	-	-	NO_2	14,1 kg/j
Lengte	289,39 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	14,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	120,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 4 Ecologie

2022

Quickscan Wet natuurbescherming
Ontwikkeling Camstrastrjitte te Damwâld







FaunaX

COLOFON

BUREAU FAUNAX B.V.
Tijnjedyk 89
8936 AC Leeuwarden
+316 83 77 25 48
info@faunax.nl
www.faunax.nl
Lid van Netwerk Groene Bureaus

Quickscan Wet natuurbescherming
Ontwikkeling Camstrastrjitte te Damwâld

Leeuwarden, september 2022

In opdracht van:
Rho Adviseurs

Uitvoering:
Bureau FaunaX B.V.

Veldwerk en rapportage:
[redacted]

Autorisatie:
[redacted]

Foto's voorpagina:
Impressie van het plangebied

© Bureau FaunaX B.V. Gebruik en overname van gegevens alleen toegestaan met volledige bronvermelding: Bureau FaunaX B.V. (2022). Ecologische quickscan Wet natuurbescherming. Rho Adviseurs/ Ontwikkeling Camstrastrjitte te Damwâld. Rapport 22205 . Bureau FaunaX B.V., Leeuwarden.

Disclaimer: In deze rapportage worden de resultaten van een onafhankelijk onderzoek behandeld. Bureau FaunaX B.V. heeft een adviserende rol en spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het plan waarop dit onderzoek betrekking heeft. Dit onderzoek is zo zorgvuldig en nauwkeurig mogelijk uitgevoerd. Het voorkomen van beschermde soorten is echter onvoorspelbaar. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Op dit onderzoek zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Doel 2

1.3 Onderzoeksopzet 2

1.4 Karakteristiek plangebied en planvoornemen 3

2. RESULTATEN QUICKSCAN 5

2.1 Flora 5

2.2 Vogels 5

2.2.1 Jaarrond beschermde vogelnesten 5

2.2.2 Overige (broed)vogelsoorten 6

2.3 Zoogdieren 6

2.3.1 Vleermuizen 6

2.3.2 Overige zoogdiersoorten 7

2.4 Reptielen en amfibieën 8

2.5 Vissen 8

2.6 Ongewervelden 8

2.7 Gebiedsbescherming 9

2.7.1 Stikstofgevoeligheid 9

2.8 Houtopstanden 10

3. SAMENVATTING EN CONCLUSIES 11

3.1 Overzicht beschermde soorten 11

3.2 Effectbespreking en aanbevelingen 11

3.2.1 Algemeen voorkomende broedvogels 11

3.2.2 Vrijgestelde- en niet beschermde soorten: de zorgplicht 11

3.3 Overzicht vervolgstappen 11

4. BRONNEN EN LITERATUUR 12

BIJLAGE I WET- EN REGELGEVING ..... - 1 -

Wnb Soortbescherming ..... - 1 -

Vogels en verstoring ..... - 1 -

Vrijgestelde soorten provincie Fryslân ..... - 1 -

Voorwaarden vrijstellingen ..... - 2 -

Zorgplicht art 1.11 Wnb ..... - 3 -

Wnb Gebiedsbescherming ..... - 3 -

Natura 2000-gebieden ..... - 3 -

Wnb Houtopstanden ..... - 3 -

Natuur Netwerk Nederland/ Ecologische HoofdStructuur .....- 4 -

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Men is voornemens op een perceel met weiland, boomgaard en een tuin werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de realisatie van zes woningen op de hoek van Camstrastrjitte en Ald Mear te Damwâld (figuur 1.1).



Figuur 1.1. Plangebied te Damwâld.

Omdat de bovenstaande maatregelen een ruimtelijke ingreep betreffen, dient een toetsing te worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet zal naar verwachting begin 2023 worden opgenomen in de Omgevingswet. Deze toetsing vindt eerst plaats in de vorm van een quickscan gebaseerd op het onderdeel soortbescherming.

In het kader daarvan is door Bureau FaunaX B.V. een analyse gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer aanwezige beschermde natuurwaarden. Hierbij ligt de focus op flora en alle diergroepen waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat beschermde soorten voor kunnen komen in het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen plannen op in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN/EHS) (onderdeel gebiedsbescherming).

1.2 Doel

Deze ecologische beoordeling geeft, voor zover mogelijk, antwoord op de volgende vragen:

1. Komen binnen het plangebied (biotopen van) beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming voor?
2. Komen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden beschermde natuurgebieden voor?
3. Wat zijn de mogelijke effecten van de realisatie van de initiatieven en het in gebruik hebben ervan op deze beschermde natuurwaarden?
4. Voor welke soorten en hun leefgebied wordt de wet mogelijk overtreden en in hoeverre kunnen overtredingen vermeden, dan wel verzacht worden?
5. Wat zijn de te ondernemen vervolgstappen met betrekking tot het voorkómen van schade aan beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden?

Voor het beantwoorden van deze vragen zijn, naast de verzamelde gegevens tijdens het veldonderzoek, ook andere bronnen geraadpleegd. Zie hiervoor de bronnenlijst in hoofdstuk 4.

1.3 Onderzoeksopzet

Soorten
In opdracht van Rho Adviseurs heeft Bureau FaunaX B.V. het planvoornemen door middel van een ecologische quickscan getoetst aan de natuurwetgeving. Deze quickscan heeft bestaan uit een veldbezoek en een bureaustudie gebaseerd op ecologisch inzicht (*expert judgement*). Een ecologische quickscan of beoordeling is meestal de eerste stap van ecologisch onderzoek en is bedoeld om een inschatting te maken van de mogelijke effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna en/of natuurgebieden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het veldonderzoek voor deze quickscan is uitgevoerd op donderdag 1 september 2022 en vond plaats onder zachte weersomstandigheden (22°C, windkracht 3, half bewolkt). Dit onderzoek bestond uit een visuele inspectie van het plangebied, waarbij is gelet op de aanwezigheid van (of sporen van) beschermde soorten en op de eventuele aanwezigheid van geschikt leefgebied van deze soorten.

Gebieden - Natura 2000
Behalve dat onderzocht wordt welke soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen voorkomen, wordt ook gecontroleerd of er sprake kan zijn van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Dit gebeurt middels een grove analyse op basis van de geplande werkzaamheden en de relevante afstand tot de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden
Onder de Wet natuurbescherming worden ook houtopstanden beschermd. Er wordt gecontroleerd in welke mate er sprake is van kap en of hier een meld- en/of herplantingsplicht aan de orde kan zijn.

Overige gebiedsbescherming
Naast de Wet natuurbescherming zijn er nog meer regelgevingen die ingaan op het beschermen van de natuur in Nederland. Dit zijn veelal provinciale stukken, al dan niet als uitvoeringsorgaan vanuit rijksbeleid. Het gaat hierbij om regelgeving omtrent de Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), ganzengedooggebieden en weidevogelgebieden. Deze toetsing stipt kort aan of er sprake kan zijn van een conflict tussen de provinciale regelgevingen en het geplande initiatief.

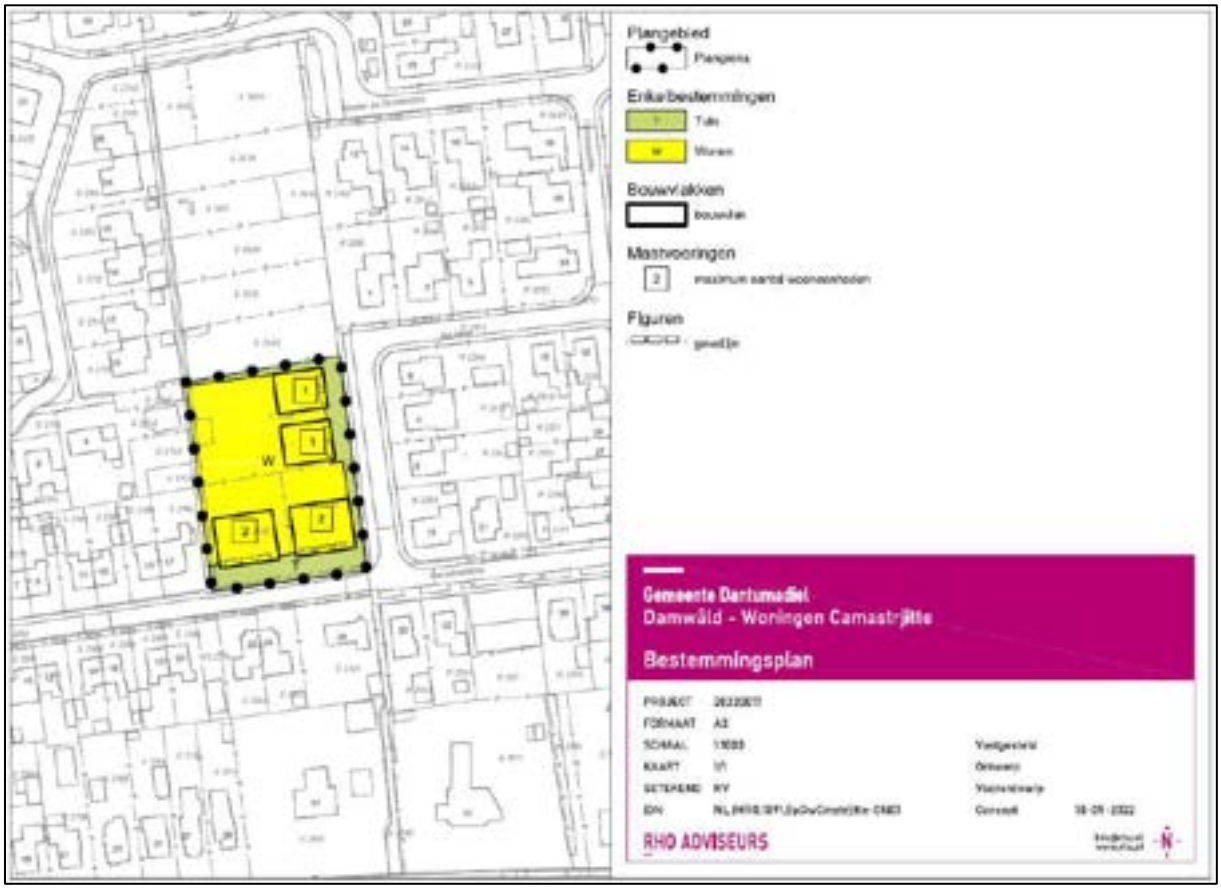
1.4 Karakteristiek plangebied en planvoornemen

Het plangebied bevindt zich noordoostelijk binnen de bebouwde kom van Damwâld. Het plangebied betreft een perceel opgedeeld in een stuk weiland met een schuurtje, een kleine boomgaard en een tuin die tot een paar jaar terug werd onderhouden (figuur 1.2). De tuin wordt begrensd door hoge loof-, naaldbomen en struikgewassen. Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen drooggevallen greppels met ten oosten enkele berkenbomen. Ten noorden grenst het plangebied aan een groenstrook met dichte beplanting. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan (straten en) woningen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de bebouwde kom van Damwâld en agrarisch gebied.



Figuur 1.2. Impressie plangebied te Damwâld.

Men is voornemens het perceel te verbouwen ten behoeve van een zestal woningen (figuur 1.3). Met het planvoornemen zal het schuurtje gesloopt worden en het overgrote gedeelte van de beplanting binnen en grenzend aan het plangebied gerooid worden.



Figuur 1.4. Schets planvoornemen plangebied (bron: Rho Adviseurs).

2. RESULTATEN QUICKSCAN

2.1 Flora

Het plangebied wordt gekenmerkt door grasland met aangeplante planten zoals Engels raaigras, straatgras, vingerhoedskruid, grote teunisbloem, tomatenplant, guldenroede, karmozijn, biggenkruid, zuring en hondsdraf (figuur 2.1). Het plangebied is vanwege habitateigenschappen en verspreidingsgegevens ongeschikt voor beschermde flora en deze zijn ook niet aangetroffen.



Figuur 2.1. Impressie van de flora in het plangebied.

- Op basis van de waargenomen soorten en de (habitat)eigenschappen van het plangebied is het voorkomen van beschermde plantensoorten uit te sluiten.

2.2 Vogels

2.2.1 Jaarrond beschermde vogelnesten

Nesten van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn bevinden zich over het algemeen in volgroeide bomen en/of bossen, zoals ooievaarsnesten of horsten van roofvogels. Vaak worden oude kraaien- of eksternesten gebruikt door roofvogels en uilen. De bomen binnen het plangebied zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en deze zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde boomnesten kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

Naast boomnesten met jaarronde bescherming zijn er ook gebouw broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarronde bescherming genieten, zoals huismus, gierzwaluw en kerkuil. Het schuurtje binnen het plangebied voldoet niet aan de hoogte eis voor gierzwaluwnestplaatsen en is voor kerkuil ontoegankelijk door afwezigheid van toegangsopeningen. Daarnaast is het schuurtje opgetrokken uit houtplanken muren en dakplaten zonder ruimtes bij het dak. Door de bouw van het schuurtje is er weinig warmtebuffering of nestgelegenheid aanwezig wat het geschikt maakt voor huismus om te verblijven. Negatieve effecten van de werkzaamheden op nestplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen van kerkuil, gierzwaluw of huismus binnen het plangebied kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

- Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde (boom) nesten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

2.2.2 Overige (broed)vogelsoorten

Naast de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is het plangebied ook beoordeeld op waarden voor broedvogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. De nesten van deze soorten zijn uitsluitend beschermd tijdens het broedseizoen. De bomen en bosschages binnen het plangebied zijn geschikt als broedhabitat voor diverse soorten broedvogels, zoals merel en roodborst. Negatieve effecten van de werkzaamheden op broedvogels waarvan de nesten alleen tijdens het broedseizoen bescherming genieten, kunnen daarom niet op voorhand worden uitgesloten.

- Er kan niet op voorhand worden uitgesloten dat zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden nestplaatsen bevinden van vogelsoorten waarvan de nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn.

2.3 Zoogdieren

2.3.1 Vleermuizen

Het plangebied is tijdens het veldbezoek beoordeeld op waarden voor vleermuizen. Hierbij is de nadruk gelegd op de aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen. Ook is gekeken of door of langs het plangebied essentiële vliegroutes van vleermuizen kunnen lopen, of dat er sprake kan zijn van een essentieel foerageergebied.

Vleermuizen verblijven voornamelijk in boomholten, gebouwen en andere kunstmatige bouwwerken, welke binnen het plangebied/invloedssfeer van de werkzaamheden zijn aangetroffen. Aan de oostzijde van het plangebied staan ter hoogte van het weiland een drietal berkenbomen met boomholten (figuur 2.2). In hoeverre de boomholten vooral naar boven toe zijn doorgerot, maakt of ze geschikt zijn om door vleermuizen als verblijfplaats gebruikt kunnen worden. Van nummer twee en drie lijken de boomholtes niet ver door te lopen naar boven, maar van nummer 1 lijkt de holte dusdanig groot te zijn en daardoor mogelijk geschikt. Indien berk nr. 1 met de beoogde werkzaamheden gerooid wordt, kunnen negatieve effecten op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand worden uitgesloten.

Naast boomholten betreft het plangebied ook een gebouw, het schuurtje.

Door de bouwstructuur, geen of slechte isolatie/warmte buffering en weinig tot geen mogelijkheden voor vleermuizen om te verblijven, achten we de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen echter dusdanig klein en onwaarschijnlijk dat we het niet realistisch vinden om hiermee rekening te houden.



Figuur 2.2. Aangetroffen bomen met holten op kaart en details.

Naast verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen ook vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen een beschermde status hebben als deze van essentieel belang zijn voor het in stand houden van een verblijfplaats. Als vliegroute worden, afhankelijk van de soort, waterlichamen, bosranden, bomenlanen of gebouwen gebruikt. Als foerageergebied worden gebieden met groot aanbod aan voedsel gebruikt, zoals waterlichamen, bospercelen en bosschages. Het plangebied kan onderdeel zijn van een vliegroute en een foerageergebied. Echter zijn er in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig, waardoor op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied essentiële vliegroutes/foerageergebied aanwezig zijn.

- Negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.
- Negatieve effecten van de werkzaamheden op essentiële vliegroutes en/of foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied kunnen op voorhand worden uitgesloten.

2.3.2 Overige zoogdiersoorten

Het plangebied is eveneens gecontroleerd op waarden voor overige zoogdiersoorten, naast vleermuizen. De beschermde zoogdiersoorten die redelijkerwijs op basis van verspreidingsgegevens én habitatvoorkeur binnen het plangebied kunnen voorkomen zijn boommarter, das en eekhoorn (bron: NDFF). Aanwezigheid van verblijfplaatsen van deze soorten kan echter op basis van habitateigenschappen op voorhand worden uitgesloten. Er zijn namelijk geen indicaties zoals sporen, burchten (das), eekhoornnesten en grote boomholten (boommarter en eekhoorn) aanwezig. Tevens maakt de ligging binnen de bebouwde kom het plangebied minder geschikt voor boommarter en das. Negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van bovenstaande en andere beschermde zoogdiersoorten kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

Het is wel aannemelijk dat lichter beschermde (vrijgestelde) zoogdieren voor kunnen komen binnen het plangebied, zoals mol (bron: NDFF). Hoewel deze soorten voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld binnen de provincie Fryslân, dient men zich wel te houden aan de voor deze soorten geldende zorgplicht (zie Bijlage I).

- Het voorkomen van overige beschermde zoogdiersoorten kan op basis van habitatgeschiktheid en de afwezigheid van sporen op voorhand worden uitgesloten.
- Voor voorkomende vrijgestelde soorten zoals mol geldt de zorgplicht.

2.4 Reptielen en amfibieën

Het plangebied is tevens gecontroleerd op waarden voor beschermde reptielen en amfibieën. Binnen en vlak buiten het plangebied is geen geschikt habitat voor reptielen of voortplantingswater voor beschermde amfibieën aanwezig. Dat laatste maakt het niet aannemelijk dat binnen het plangebied landhabitat van deze soorten aanwezig is. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het leefgebied van beschermde reptielen en amfibieën kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

- Negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op beschermde reptielen en amfibieën kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- In het plangebied komen waarschijnlijk wel incidenteel licht beschermde soorten voor, zoals bruine kikker. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen, maar geldt wel de zorgplicht (zie Bijlage I).

2.5 Vissen

Het plangebied is beoordeeld op waarden voor beschermde vissen, waarvan de grote modderkruiper de enige soort is die in de omgeving voorkomt (bron: NDFF). Binnen het plangebied zijn watergangen aanwezig die (bijna) volledig zijn gereduceerd tot greppels. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het leefgebied van beschermde zoetwatervissen binnen het plangebied kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

- Negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op beschermde vissen kunnen op voorhand worden uitgesloten.

2.6 Ongewervelden

Het plangebied bevat geen waardplanten of watervegetatie die essentieel zijn bij de voortplanting van beschermde insecten of andere ongewervelden. Op basis hiervan kunnen negatieve effecten van de werkzaamheden op beschermde ongewervelden binnen het plangebied worden uitgesloten.

- Op basis van habitateigenschappen en verspreidingsgegevens kan worden uitgesloten dat de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben op beschermde ongewervelden.

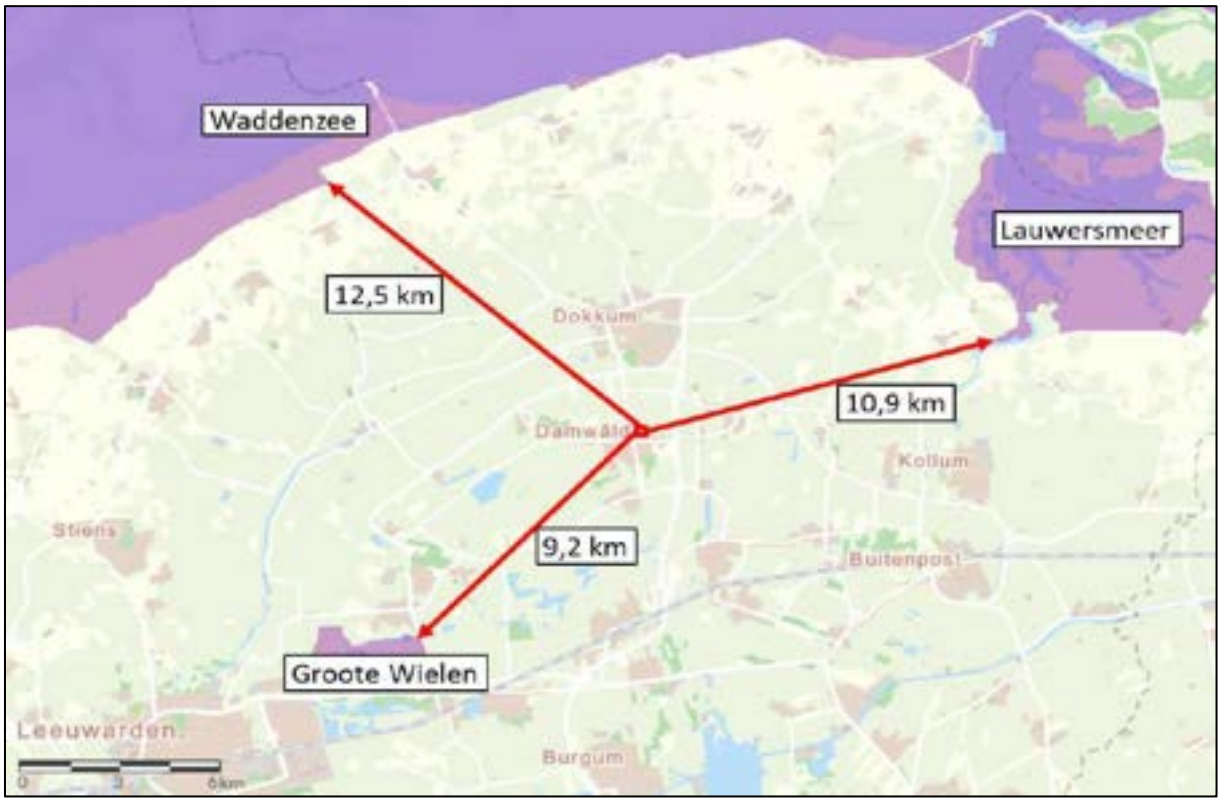
2.7 Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet onder Natura 2000-gebied en is niet aangewezen als Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN/ voorheen EHS), ganzenfoerageergebied of weidevogelkansgebied (bron: Natuur overzichtskaart provincie Fryslân). Een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is derhalve niet van toepassing.

- Het plangebied valt niet onder Natura 2000, NNN, weidevogelkansgebied of ganzenfoerageergebied aangesteld door de provincie Fryslân. Een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is niet van toepassing.

2.7.1 Stikstofgevoeligheid

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn Groote Wielen (9,2 km), Lauwersmeer (10,9 km) en Waddenzee (12,5 km), zie figuur 2.3. Binnen Groote Wielen en de Waddenzee zijn er stikstofgevoelige habitattypen aanwezig, zoals nat, matig voedselrijk grasland en schorren en zilte graslanden (buitendijks). Tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie zal gezien de voorwaarden waaraan nieuwbouw moet voldoen de stikstofemissie evenveel of niet veel hoger zijn als in de huidige situatie. De minimale extra stikstofemissie zal vanwege de beperkte schaal en de aanzienlijke afstand tot deze gebieden niet direct bijdragen aan het overschrijden van de kritische depositiewaarden (KDW's) van de stikstofgevoelige habitattypen (bron: AERIUS calculator). Een AERIUS-berekening uitvoeren is naar ons inzicht dan ook niet van toepassing. De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen en bepaalt of het uitvoeren van een AERIUS-berekening benodigd is voor de voortgang van dit project.



Figuur 2.3. Natura 2000-gebieden (paars) in de omgeving van het plangebied (rood) (bron: Natuur overzichtskaart Fryslân).

- Een Aerius-berekening in het kader van Natura 2000 is naar onze mening niet nodig.

2.8 Houtopstanden

Als er een houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m_2) of een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Uitgaande van het planvoornemen worden er wel bomen gerooid, maar vallen deze binnen de bebouwde kom. Er is daarom geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

- Er is geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

3. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

3.1 Overzicht beschermde soorten

In onderstaand overzicht worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn dan ook alleen de soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Tabel 3.1. Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Mogelijk	X				**Werken buiten broedtijd**
Zoogdieren Amfibieën Vissen	Algemeen voorkomende soorten	Mogelijk			X	X	**Zorgplicht**

3.2 Effectbespreking en aanbevelingen

Het project kan naar ons inzien doorgang vinden binnen het kader van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen.

3.2.1 Algemeen voorkomende broedvogels

Het plangebied biedt mogelijkheden voor vogels om te broeden, in de bomen, struiken en oeverzones van het plangebied. Het gaat hier om soorten waarvan nesten alleen beschermd zijn tijdens het broedseizoen. Wij adviseren daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 maart tot 15 juli. Al dan niet afhankelijk van klimatologische omstandigheden kunnen sommige soorten eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is dat een broedgeval altijd beschermd is. Indien de werkzaamheden niet buiten het broedseizoen uitgevoerd kunnen worden, wordt geadviseerd de werkzaamheden onder begeleiding van een ecoloog uit te voeren.

3.2.2 Vrijgestelde- en niet beschermde soorten: de zorgplicht

Er komen in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid niet beschermde of vrijgestelde soorten voor, zoals verschillende soorten zoogdieren en amfibieën. Voor schade aan deze soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

3.3 Overzicht vervolgstappen

De werkzaamheden kunnen binnen de kaders van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd, mits aan de hieronder genoemde vervolgstappen wordt voldaan. Voor meer detaillering en uitleg, zie de paragraaf hiervoor.

- **Algemeen voorkomende broedvogels:** Werken buiten de broedtijd (grofweg 15 maart-15 juli).
- **Vrijgestelde soorten:** Het naleven van de zorgplicht.

4. BRONNEN EN LITERATUUR

AERIUS Calculator
https://calculator.aerius.nl/calculator/

Alterra (2015). Synbiosis kaartenmachine Natura 2000 | Beschermde gebieden. Via: http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Creemers, R.C.M. & J.J.W. van Delft 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland.- Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey- Nederland, Leiden

FLORON (2015) Verspreidingsatlas planten. Via http://www.verspreidingsatlas.nl/planten

Korsten, E. en Regelink, J.R. (2010). Cursus herkennen van potentiële vleermuiswaarden: in het kader van quickscans en ander ecologisch vooronderzoek. Zoogdiervereniging rapport 2010.44. Zoogdiervereniging, Nijmegen

Melis, J. & M.Koopmans, 2015. Fiskatlas Fryslân, verspreiding en ecologie van zoetwatervissen in Fryslân. Bornmeer, Gorredijk.

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF)
www.ndff-ecogrid.nl

Natura 2000-gebieden Nederland
https://www.natura2000.nl/gebieden/

Natuur overzichtskaart provincie Fryslân
https://fryslan.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=eb4e12aa6eea4591af7cof48ef6def54&extent=120990,533762,221778,617075,28992

RAVON
http://www.ravon.nl/Soorten/Soortinformatie

SOVON
https://www.sovon.nl/nl

Verspreidingsatlas Zoogdieren
http://www.verspreidingsatlas.nl/zoogdieren

Zoogdiervereniging
www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGE I WET- EN REGELGEVING

De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in drie delen: soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden.

Wnb Soortbescherming

De Wet natuurbescherming draagt onder andere zorg voor de bescherming van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die ervoor moeten zorgen dat de gunstige staat van instandhouding van alle in het wild levende dier- en plantensoorten zal blijven gewaarborgd.

De Wet natuurbescherming verdeelt beschermde soorten in twee groepen, de Europees beschermde soorten en de nationaal beschermde soorten. De eerste groep bestaat uit strikt beschermde soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn (art. 3.1 en 3.5). De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin wordt aangegeven welke diersoorten en welke typen natuurgebieden door de lidstaten dienen te worden beschermd. In de tweede categorie staan de overige (nationaal) beschermde soorten (art. 3.10). Binnen de Wet natuurbescherming vullen Europese en nationale wetgeving elkaar aan. De Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) genieten een iets zwaardere bescherming dan de nationaal beschermde soorten (art. 3.10). Zo geldt voor de nationale soorten geen verbod op het verstoren, iets wat wel het geval is bij de Habitatrichtlijnsoorten. Ook zijn de belangen waaronder ontheffing aangevraagd mag worden, voor de nationaal beschermde soorten uitgebreider dan voor de habitatrichtlijnsoorten.

Vogels en verstoring

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt dat het verboden is om in het wild levende vogels te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen, te beschadigen, te rapen of nesten van vogels weg te nemen. Ook is het verboden om vogels opzettelijk te storen. Dit is echter niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Dit kan dus ook tijdens het broedseizoen het geval zijn, als kan worden aangetoond of beargumenteerd dat de verstoring geen negatieve effecten heeft op (de kansen van) het broedsucces. Of dit van toepassing is hangt af van meerdere factoren, zoals de biologie van een soort, de fase van de broedtijd waarin het broedpaar zich op dat moment bevindt (zoals balts, nestbouw, eieren of jongen) en de mate van verstoring. Een ter zake kundige ecoloog kan in voorkomende gevallen bepalen wat wel of niet geldt als wezenlijke verstoring. In aanvulling op bovenstaande wordt er door de provincies een lijst met vogelsoorten gehanteerd, waarvan de nesten jaarrond bescherming genieten. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt in soorten met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 tot en met 4) en vogels met *mogelijk* jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Vrijgestelde soorten provincie Fryslân

Hoewel de Wet natuurbescherming een nationale wet is, kunnen de provincies (als de bevoegde gezagen) soorten aanwijzen die vrijgesteld kunnen worden van de beschermde status, als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de via de Verordening Wet natuurbescherming door de provincie Fryslân vrijgestelde soorten (zoogdieren en amfibieën). De verordening van de Provinciale Staten van Fryslân is te vinden op https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2016-6515.html.

Tabel 1. Vrijgestelde soorten Verordening Wet natuurbescherming provincie Fryslân.

Zoogdieren	*Amfibieën*
Aardmuis	Bastaardkikker
Bosmuis	Bruine kikker
Bunzing	Gewone pad
Dwergmuis	Kleine watersalamander
Dwergspitsmuis	Meerkikker
Egel	
Gewone bosspitsmuis	
Haas	
Hermelijn	
Huisspitsmuis	
Konijn	
Ree	
Rosse woelmuis	
Steenmarter	
Tweekleurige bosspitsmuis	
Veldmuis	
Vos	
Wezel	
Woelrat	

Voorwaarden vrijstellingen

Zoals gezegd zijn de vrijstellingen onder het bevoegd gezag van de provincie Fryslân, en zijn hiermee geen onderdeel van de Wet natuurbescherming zelf. De provincie heeft de soorten zoals die genoemd zijn in bovenstaande tabel niet zonder meer vrijgesteld, hier zijn voorwaarden aan verbonden. Ten eerste is het van belang dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Ten tweede gelden de vrijstellingen niet in alle situaties. Deze zijn alleen van toepassing als de geplande werkzaamheden onder één van de volgende noemers vallen:

a. in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
b. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
c. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
d. in het kader van bestendig beheer en onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied.

Ten derde is een aantal specifieke voorwaarden opgesteld (Bijlage I van de Verordening). Hierbij geldt dat indien sprake is van vangen of doden, alleen gebruik mag worden gemaakt van de in de verordening genoemde middelen en methoden. Dit is vooral van toepassing bij de vrijgestelde zoogdieren. Indien deze in winterslaap zijn en ze worden gevangen, dan moet alles er aan gedaan worden om ervoor te zorgen dat de overlevingskansen niet worden verminderd als gevolg van het vangen en verplaatsen. Voor amfibieën is het belangrijk te vernemen dat indien deze in winterslaap zijn, het niet is toegestaan ze te vangen (en verplaatsen).

Indien bovengenoemde soorten voorkomen binnen een plangebied, is een ontheffing voor deze soort dus niet nodig.

Zorgplicht art 1.11 Wnb

Echter, dit is niet nodig omdat nog steeds een inspanning wordt geleverd om deze soorten zo min mogelijk schade te doen, zoals is omschreven in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, meer algemeen bekend als de zorgplicht. Hoewel overtredingen niet strafbaar zijn gesteld, kan het uitvoeren van de zorgplicht wel worden gehandhaafd door toepassing van een bestuursdwang. Dat betekent dat de uitvoerende gedwongen kan worden herstelacties uit te voeren.

Wnb Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn voor, of verband houden met, het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden (Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden) en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen vanuit de Wet natuurbescherming getoetst te worden. Deze toetsing vindt enkel plaats in het geval de uitvoering van een project plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een N2000-gebied en verwacht wordt dat deze uitvoering (mogelijk) negatieve effecten heeft op soorten of habitattypen waarvoor het N2000-gebied is aangewezen.

Wnb Houtopstanden

De Boswet is in 2015 gewijzigd en per 1 januari 2017 opgenomen in de nieuwe Wet Natuurbescherming. Die wet zal op den duur weer (beleidsneutraal) in de Omgevingswet opgenomen worden. De, voor gemeenten, belangrijkste wijziging van de wet is de beperking in het stellen van regels ten aanzien van houtopstanden buiten de begrenzing zoals aangegeven op de kaart Begrenzing Bebouwde kom Boswet. Dit heeft effect op o.a. gemeentelijk kapbeleid. De provincie heeft, als bevoegd gezag, een provinciale verordening opgesteld voor de uitvoering van de Wet Natuurbescherming. Dat is in overleg met de Friese gemeenten gedaan. De APV, afd. 3 Het bewaren van houtopstanden, oftewel de kapverordening, vormt de basis voor het nader uitgewerkte kapbeleid. Tevens zijn in de APV regels opgenomen ten aanzien van de Bomenlijst.

De bescherming van arealen bos en houtopstanden valt dus onder de Wnb, mochten deze groter zijn dan 10 are (1000 m²) of bestaan uit een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom. De gemeente hanteert soms voor ‘buiten de bebouwde kom’ een andere begrenzing dan voor de Weg- en verkeerswet. Bij twijfel kan hierover bij de gemeente informatie worden aangevraagd. Als de houtopstand groter dan 10 are is of bestaat uit een bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom, dan is er een meld- en herplantingsplicht van hetzelfde areaal bos binnen drie jaar na het kappen hiervan. Niet alle boomsoorten vallen onder deze wetgeving. Populieren, wilgen, essen of elzen die zijn bedoeld voor de productie als biomassa zijn uitgezonderd, indien tenminste een keer per tien jaar wordt geoogst, de beplanting na 1 januari 2013 is aangelegd en aan een aantal beplantingseisen is voldaan. Ook kerstbomen die niet ouder zijn dan twintig jaar, kweekgoed, fruitbomen en windschermen om boomgaarden zijn uitgezonderd.

Natuur Netwerk Nederland/ Ecologische HoofdStructuur

Strikt genomen valt de EHS/NNN niet onder de Wet natuurbescherming aangezien dit bepaald wordt door de provincies en niet door het Rijk.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) maakt onderdeel uit van het rijksbeleid voor het creëren en vormgeven van een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De provincies krijgen echter zelf de gelegenheid om dit naar eigen inzicht zo goed mogelijk aan te wijzen, inrichten en beheren.

Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van het NNN plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	7 november 2022	**PROJECT**	Bestemmingsplan Damwâld-Woningen Camstrastrjitte
KENMERK	20220017_0001	**OPDRACHTGEVER**	Hekstra Bedrijven
VAN	Rho Adviseurs		
AAN	--		
CC	--		

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLWAAI

INLEIDING

Op de hoek van de Ald Mear en de Camstrastrjitte te Damwâld (gemeente Dantumadiel) is een onbebouwd stuk grond gelegen. Het voornemen is om ter plaatse 6 woningen te realiseren met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Damwoude-Kom”. Om de ontwikkelingen planologisch-juridisch te regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient een toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden en is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied als gevolg van de Doniaweg en de omliggende 30 km-wegen. De uitgangspunten, berekeningen en resultaten zijn vastgelegd in voorliggend memo.

De gehanteerde akoestische begrippen worden in bijlage 1 toegelicht.

PLANBESCHRIJVING

Het plan omvat de bouw van vier twee-onder-één-kapwoningen aan de Camstrastrjitte en twee vrijstaande woningen aan de Ald Mear. De keuze voor de type woningen is ingegeven in het feit dat langs de Ald Mear aan de kant van het plangebied vrijstaande woningen staan en aan de kant van de Camstratstrjitte voornamelijk twee-kappers. Een impressie van dit plan is weergegeven in figuur 1. De verbeelding van het bestemmingsplan in figuur 2.

Figuur 1: impressie van het plan



Figuur 2: verbeelding bestemmingsplan met bouwblokken



TOETSINGSKADER WET GELUIDHINDER

Wettelijke zones langs wegen

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. De breedte van een geluidzone van een weg is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh

aantal rijstroken	breedte van de geluidzone [m]	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

De breedte van de geluidzone wordt hierbij gemeten vanaf de as van de weg en is gelegen aan de buitenste rand van de weg.

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- ***stedelijk gebied***: gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;

- ***buitenstedelijk gebied*:** gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg;

Dosismaat L_{den}

De berekende geluidsniveaus wordt beoordeeld op basis van de Europese dosismaat L_{den} ($L_{day\text{-}evening\text{-}night}$). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De berekende geluidwaarde in L_{den} vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Aftrek op basis van artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden gelden inclusief de standaard aftrek op basis van artikel 110g van de Wgh. Dit artikel houdt in dat een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het verkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/u geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of hoger geldt de volgende aftrek:

- 4 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 RMG 2012 57 dB bedraagt;
- 3 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 RMG2012 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidbelasting.

De toegestane aftrek conform artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is op alle genoemde geluidbelastingen toegepast, tenzij anders vermeld.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de bestemmingen (binnen- of buitenstedelijk). Bestemmingen met een binnenstedelijke ligging, maar binnen de geluidzone van een autosnelweg, worden bij het bepalen van de geluidzone voor die autosnelweg gerekend tot buitenstedelijk gebied.

Voor het plangebied geldt dat dit binnen de wettelijke zone ligt van de Doniaweg (50 km-weg) en dat er sprake is van een binnenstedelijke situatie. De maximale grenswaarde bedraagt L_{den} = 63 dB.

30 km-wegen

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of lager zijn op basis van de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Echter dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

UITVOERING BEREKENINGEN

Modellering

Op basis van de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012) is een overdrachtsmodel opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu, versie 2022.4 van dgmr-software. Een overzicht van het akoestisch rekenmodel is gegeven in figuur 3/4 (resultaten). Omdat objectgegevens en (de ligging van) bodemgebieden zijn ontleend aan PDOK-gegevens zijn deze vanwege de omvang niet in de bijlagen opgenomen.

Ter plaatse van de bouwvlakken zijn rekenpunten ingevoerd (waarneemhoogten van h_o = +1,5 m/+4,5/+7,5 m). Voor de niet als hard ingevoerde bodemvlakken is gerekend met een gemiddelde bodemfactor van B_f = 0,3 (70% absorberend).

Verkeersgegevens

De gemeente heeft geen gegevens met betrekking tot de verkeersintensiteiten van de wegen rond het plangebied. Voor de omliggende woonstraten (30 km-wegen) is aangegeven om een intensiteit van 500 mvt/etmaal aan te houden. Voor de Doniaweg is worst-case uitgegaan van 2.000 mvt/etmaal.

De wegdekverhardingen van de Doniaweg bestaat uit standaard asfalt (referentiewegdek). De rond het plangebied gelegen 30 km-wegen zijn voorzien van een klinkerbestrating.

BEREKENINGSRESULTATEN EN BESPREKING

In figuur 3 is een overzicht gegeven van de berekende geluidbelasting vanwege de gezoneerde Doniaweg en in figuur 4 vanwege de omliggende 30 km-wegen. In figuur 3/4 is rekening gehouden met de aftrek van 5 dB op basis van artikel 110g van de Wgh.

Uit figuur 3 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van L_{den} = 48 dB voor de Doniaweg niet wordt overschreden (op basis van een worst-case aanname van de verkeersintensiteit). Voor de 30 km-wegen geldt dat de hoogste berekende geluidbelasting voldoet aan de streefwaarde van L_{den} = 48 dB.

De realisatie van het plan is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een hogere waarde procedure is niet aan de orde. De 30 km-wegen zijn bepalend voor de geluidbelasting.

Aanvullende eisen vanuit het Bouwbesluit ten aanzien van de gevelgeluidwering zijn niet aan de orde. De cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek bedraagt L_{den} = 53 dB. Wanneer de geluidwering daarop wordt gedimensioneerd, dient de karakteristieke geluidwering te voldoen aan $G_{A;k}$ = 53-33 = 20 dB(A). Dit is niet meer dan de minimum-eis conform Bouwbesluit.

Figuur 3: berekende geluidbelasting L_{den} in dB (inclusief 5 dB aftrek o.b.v. artikel 110g Wgh) vanwege de Doniaweg



Figuur 4: berekende geluidbelasting L_{den} in dB (inclusief 5 dB aftrek o.b.v. artikel 110g Wgh) vanwege de omliggende 30 km-wegen



Bijlage 1: begrippen

Decibel A, afgekort dB(A): een maat voor de sterkte van geluid, zoals het door de mens wordt waargenomen, ten opzichte van een referentiedruk van 20.10^{-5} Pa.

Equivalent geluidsniveau $L_{Aeq,T}$ in dB(A): het energetisch gemiddelde van de fluctuerende niveaus van het ter plaatse, in de loop van een bepaalde periode optredende geluid.

Gestandaardiseerd immissieniveau L_i in dB(A): het equivalente geluidsniveau dat tijdens een bepaalde bedrijfstoestand onder meteoraamomstandigheden op een bepaalde plaats en hoogte wordt vastgesteld.

Immissierelevante bronsterkte L_{WR} in dB(A): het geluidvermogensniveau van een denkbeeldige bron, gelegen in het centrum van de werkelijke geluidsbron, die in de richting van het immissiepunt dezelfde geluiddrukniveaus veroorzaakt als de werkelijke geluidsbron.

Langtijdgemiddeld deelgeluidsniveau $L_{Aeqi,LT}$ in dB(A): equivalent A-gewogen geluidsniveau over een specifieke beoordelingsperiode ten gevolge van een specifieke bedrijfstoestand op een immissiepunt, bij een meteoraamgemiddelde geluidsoverdracht, zo nodig gecorrigeerd voor de gevelreflectie.

Langtijdgemiddeld deelbeoordelingsniveau $L_{Ari,LT}$ in dB(A): equivalent A-gewogen geluidsniveau over een specifieke beoordelingsperiode ten gevolge van een specifieke bedrijfstoestand op een beoordelingspunt, zo nodig gecorrigeerd voor de aanwezigheid van impulsachtig geluid, zuivere tooncomponent of muziekgeluid.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ in dB(A): energetische sommatie van de langtijdgemiddelde deelbeoordelingsniveaus.

Etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau vanwege het industrieterrein L_{etmaal} in dB(A): de hoogste van de volgende drie waarden:
- $L_{Ar,LT}$ over de dagperiode;
- $L_{Ar,LT}$ over de avondperiode + 5;
- $L_{Ar,LT}$ over de nachtperiode + 10.

Europese dosismaat L_{den} in dB(A): gewogen gemiddelde van het geluidsniveau in de dagperiode, avondperiode en nachtperiode.

Dagperiode: de beoordelingsperiode van 07.00 tot 19.00 uur.
Avondperiode: de beoordelingsperiode van 19.00 tot 23.00 uur.
Nachtperiode: de beoordelingsperiode van 23.00 tot 07.00 uur.

Maximaal geluidsniveau (piekgeluidsniveau) L_{Amax} in dB(A): het maximaal te meten A-gewogen geluidsniveau, meterstand “fast” gecorrigeerd met de meteocorrectieterm C_m.

Immissiepunt: de plaats waarop het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt bepaald.

Representatieve bedrijfssituatie: toestand waarbij de voor de geluidproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor een bedrijfsvoering bij volledige capaciteit in de te beschouwen etmaalperiode.

Bedrijfstoestand: toestand van een inrichting, die relevant is voor te verrichten metingen.

Meteoraam: de meteorologische omstandigheden waaronder een goede en stabiele geluidoverdracht plaatsvindt.

Stoorgeluid: het op een bepaalde plaats optredende geluid, veroorzaakt door andere geluidsbronnen dan die waarvan het geluidsniveau wordt bepaald.

Zone: een rond een industrieterrein gelegen gebied, waarbuiten een bepaalde geluidsbelasting vanwege dit terrein niet wordt overschreden.

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n
Doniaweg	1	Doniaweg	195672,85	589471,20	196486,59	589512,41	0,00	0,00
30 km-wegen	2	30 km-wegen	195828,44	589494,73	196037,91	589611,06	0,00	0,00
30 km-wegen	3	30 km-wegen	195893,41	589589,41	196103,00	589690,71	0,00	0,00

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	M-1	M-n	ISO_H	Min.RH	Max.RH	Min.AH	Max.AH	ISO M.	Hdef.
Doniaweg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Relatief
30 km-wegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Relatief
30 km-wegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Relatief

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	Vormpunten	Lengte	Lengte3D	Hbron	Helling	Wegdek
Doniaweg	21	817,32	817,32	0,75	0	W0
30 km-wegen	39	598,39	598,39	0,75	0	W9a
30 km-wegen	51	446,41	446,41	0,75	0	W9a

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))
Doniaweg	Referentiewegdek	--	--	--	--	50	50
30 km-wegen	Elementenverharding in keperverband	--	--	--	--	30	30
30 km-wegen	Elementenverharding in keperverband	--	--	--	--	30	30

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))
Doniaweg	50	--	50	50	50	--	50	50	50
30 km-wegen	30	--	30	30	30	--	30	30	30
30 km-wegen	30	--	30	30	30	--	30	30	30

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	V(ZV(P4))	30 km/uur	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)
Doniaweg	--	False	2000,00	6,54	3,76	0,81	--	--	--	--
30 km-wegen	--	True	500,00	6,54	3,76	0,81	--	--	--	--
30 km-wegen	--	True	500,00	6,54	3,76	0,81	--	--	--	--

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
Doniaweg	--	95,40	98,40	94,90	--	3,90	1,60	3,60	--	0,70	--	1,50
30 km-wegen	--	95,40	98,40	94,90	--	3,90	1,60	3,60	--	0,70	--	1,50
30 km-wegen	--	95,40	98,40	94,90	--	3,90	1,60	3,60	--	0,70	--	1,50

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)
Doniaweg	--	--	--	--	--	124,78	74,00	15,37	--	5,10
30 km-wegen	--	--	--	--	--	31,20	18,50	3,84	--	1,28
30 km-wegen	--	--	--	--	--	31,20	18,50	3,84	--	1,28

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	Cpl	Cpl_W	LE (D)	Totaal
Doniaweg	1,20	0,58	--	0,92	--	0,24	--	False	1,5		103,90
30 km-wegen	0,30	0,15	--	0,23	--	0,06	--	False	1,5		96,79
30 km-wegen	0,30	0,15	--	0,23	--	0,06	--	False	1,5		96,79

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Groep	LE (A) Totaal	LE (N) Totaal	LE (P4) Totaal
Doniaweg	101,12	94,98	--
30 km-wegen	93,15	88,03	--
30 km-wegen	93,15	88,03	--

Bijlage 6 Samenvatting Watertoets

Aanvraagformulier

Aanvraag ingediend op 23-03-2022

Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail: [redacted]@rho.nl
- aanvraagnummer: 00004148
- naam aanvraag: Normale procedure met advies
- bevoegd gezag: Wetterskip Fryslan

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Wat is uw naam?
   - [redacted]

2. Wat is uw emailadres?
   - [redacted]@rho.nl

3. Wat is uw telefoonnummer?
   - 0570-[redacted]

4. Doet u een aanvraag namens uzelf?
   - Nee

5. Namens wie vraagt u een watertoets aan?
   - Opdrachtgever

6. Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?
   - -

7. Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?
   - -

8. In welke gemeente ligt het plan?
   - Dantumadiel

9. Is er contact geweest met de gemeente?
   - Ja

10. Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.
    - [redacted]

11. Wat is het emailadres van de contactpersoon?
    - [redacted]@dantumadiel.frl

12. Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?
    - Ja

13. Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?
    - 2000

14. Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?
    - Nee

15. Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?
    - dient nader bepaald te worden. Momenteel is de hoeveelheid toename verharding nog een inschatting

16. Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater
    - keuzes:

17. Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?
    - Nee

18. Voeg een overzichtstekening toe van het plan
    - bestandsnaam: Afbeelding1.png

19. Omschrijving van het plan
    - Realisatie van zes tal woningen

20. Straat en nummer van het plan
    - Camstrastrjitte naast 17

21. Postcode en plaats van het plan
    - -

22. Kadastraal adres
    - De Wierse

23. Oppervlak van het plangebied in m2
    - 3500

24. Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.
    - bestandsnaam: Afbeelding1.png

25. Heeft u aanvullende opmerkingen?
    - Nee

OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN IN DE CHECK IS ONDERSTAANDE NODIG:

1. Normale procedure

2. Advies aanbrengen toename verharding

DETAILS

1. Normale procedure

Voor je plan moet je de normale procedure met advies volgen. We verzoeken je het plan kenbaar te maken bij Wetterskip Fryslân via de knop ‘Direct aanvragen’.

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder ‘details’ van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de ‘toename verharding’. Kijk bij ‘Achtergrondinformatie’ wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de ‘Leidraad watertoets’ voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op ‘De Friese klimaatatlas’: www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

2. Advies aanbrengen toename verharding

Je gaat verharding aanbrengen.

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m2 in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m2 buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

Bijlage 7 Reactienota

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Woningen Camstrastrjitte te Damwâld

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Woningen Camstrastrjitte” te Damwâld van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van 6 woningen op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear te Damwâld. De beoogde woingen betreffen 4 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 10 (schriftelijke) zienswijzen ingediend:

1. De bewoner(s) van [redacted]
2. De bewoner(s) van [redacted]
3. De Provincie Fryslân te Leeuwarden;
4. De bewoner(s) van [redacted]
5. de bewoner van [redacted]
6. De bewoner(s) van [redacted]
7. De bewoner(s) van [redacted]
8. De bewoner(s) van [redacted]
9. De bewoner(s) van [redacted]

10. De bewoner(s) van [redacted]

1. Zienswijze; bewoner(s) [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1.1. Onduidelijk hoe het draagvlak is meegewogen in de besluitvorming
Indiener geeft aan dat er een onderzoek naar draagvlak heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente en dat er een onderzoek is gedaan door de buurtbewoners. Onduidelijk is echter hoe dit onderzoek is meegewogen in de besluitvorming.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door het college op 21 december 2021 onder voorwaarden principemedewerking verleend. In de principemedewerking is een brede afweging gemaakt, waarin ook het onderzoek is meegenomen. Het college heeft daarbij kennis genomen van de bezwaren en handtekeningenlijst. In de principemedewerking is afgewogen dat, ondanks weerstand uit de buurt, het beoogde woningbouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente en planologisch uitvoerbaar is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.2. Er is in het proces sprake van onbehoorlijk bestuur
Indiener geeft aan gelet op de gesprekken tussen gemeente, in persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkgelijke opdrachten van B&W, het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces is waarbij volgens de indiener sprake is van onbehoorlijk bestuur. Dit is in de ogen van de indiener niet overeenkomstig de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang onnodige onrust ontstaan bij indiender en andere onwoneneden. Gelet op het gehele proces heeft indiener de indruk dat wordt gekozen voor de belangen van de ondernemer en niet voor de bealngen van de inwoner/omwonende.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Het college heeft in het kader van deze planontwikkeling een afweging gemaakt waarbij ondermeer het belang van het toevoegen van woningen en de aanwezigheid van groen in een woonwijk zijn meegewogen. In dit geval schat het college het belang van nieuwe woningen dusdanig zwaar in, dat dit belang in dit geval prevaleert boven de aanwezigheid van het groene perceel op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.3. Er is sprake van vooral reactief handelen van het college
Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat, bij het ontbreken van voldoende projecten onder regie van de gemeente zelf, bij deze ontwikkeling vooral reactief wordt gehandeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college merkt op dat zij in de ruimtelijke ordening zowel proactief als reactief te werk gaat. Het college is enerzijds aan de slag met ‘eigen’ gemeentelijke woningbouwprojecten in meerdere kernen

in de gemeente. Daarnaast handelt het college ook reactief ten aanzien van projecten vanuit de markt. Ook dergelijk lokale projecten zijn nodig/noodzakelijk om de gemeentelijk woningbouwopgave in te vullen. Als dergelijk ontwikkelingen in lijn zijn met een ‘goede ruimtelijke ordening’ kan de gemeente overwegen planologische medewerking verlenen. Het nu voorliggend plan voor 6 woningen aan de Camstrastrjitte is een dergelijk project vanuit de markt, waaraan medewerking kon worden verleend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.4. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.5. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.6. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De rooiwerkzaamheden waar de inspreker naar verwijst konden vergunningsvrij worden uitgevoerd. De betreffende quickscan flora en fauna betreft een momentopname van de natuurwaarden in het plangebied. In de quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat tijdens het veldbezoek geen natuurwaarden zijn aangetroffen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.7. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten

Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.8. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee

Indiener geeft aan dat het plan CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

1.9. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging

Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.10. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid

Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.

Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen (Zoals ‘De Bron’) minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

1.11. Watertoets/ waterhuishouding

Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoners [redacted]

2.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk. Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocatie al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen

Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee

Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

2.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Zienswijze provincie Fryslân

3.1. Ecologie
De provincie merkt op dat de resultaten van de quickscan van bureau Faunax zijn ten dele verwerkt in de toelichting. Wij merken op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Wij verzoeken u dit in de toelichting op te nemen en de uitvoerbaarheid op dit onderdeel te onderbouwen.

Reactie college van burgemeester en wethouders
De provincie merkt op dat in de quickscan is aangegeven dat negatieve effecten van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van boom bewonende vleermuissoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. In het ecologisch onderzoek is tevens nader afgewogen dat: ‘de kans op verblijfplaatsen van vleermuizen echter dusdanig klein en onwaarschijnlijk is dat we het niet realistisch vinden om hiermee rekening te houden. Derhalve is reeds een afweging gemaakt, waar de provincie naar vraagt.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.2. Ontgrondingen
Ten behoeve van de watercompensatie wordt een nieuwe waterpartij gegraven. Dit is een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Wij merken op dat dit niet is vermeld in de toelichting en dat onduidelijk is of het of het gaat om een ontgronding die binnen de vrijstelling van de Ontgrondingenverordening valt. Wij adviseren u om in de toelichting duidelijk te maken hoeveel grondverzet en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij en in overleg met de Fumo te bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding. De conclusie kunt u verwerken in de plantoelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De aard en omvang van het grondverzet van dit plan is op voorhand als beperkt in te schatten in relatie tot de ondergrens voor ontgrondingen (10.000 kubieke meter bodemateriaal dat naar elders wordt afgevoerd). De provincie stelt terecht vast dat dit argument niet in de toelichting is benoemd. Het college stelt voor dit alsnog te benoemen in de waterparagraaf van de plantoelichting.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat in de waterparagraaf wordt toegevoegd dat gezien de beperkte omvang van grondverzet geen ontgrondingsvergunning nodig is.

3.3. Natuurinclusief bouwen
De provincie geeft aan dat in de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de “40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecoloog kan u hierover ook adviseren. Wij vragen u om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze geeft de provincie een handreiking om te komen tot een natuurinclusieve bouwwijze. De handreikingen zien op de planuitwerking en niet op het niveau van het

juridisch plan wat nu voorligt. Deze handreiking neemt de gemeente (en ontwikkelaar) mee in de verdere planuitwerking.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3.4. Vooroverleg niet verwoord
De provincie geeft de provinciale vooroverlegreactie van 30 november 2022 niet is verwoord in de plantoelichting.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met dit onderdeel van de zienswijze stelt de provincie terecht vast dat het vooroverleg niet is verwoord in de plantolichting. Het college stelt voor om deze reactie alsnog bondig te verwoorden in de plantoelichting.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de benoemde vooroverlegreactie kort zal worden verwoord in de plantoelichting.

4. Zienswijze bewoners [redacted]

4.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.5. Ecologisch onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

4.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.9. Watertoets/ waterhuishouding

Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.10. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Indiener geeft aan dat onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het gedeelte Aid Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7meter is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7meter moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Aid Mear/ Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9ml maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat de indiener stelt is de bestemmingsregeling voor ‘Wonen’ wel degelijk gelijk aan dat van het bestemmingsplan ‘Damwâld-kom’ zoals vastgesteld op 4 juli 2022. Daarin geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter voor woningen (hoofdgebouw). Dit houdt in dat voor zowel de bestaande woningen rondom de Camstrastrjitte / Ald Mear alsook de beoogde nieuwe woningen van het voorliggende bestemmingsplan allen een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Dit laat niet weg dat in de omgeving van het plangebied meerdere woningen deze maximale bouwhoogte niet volledig hebben benut. Desondanks is een maximale bouwhoogte van 9 meter passend en gebruikelijk in in een dorpse sfeer als deze.

Ook de regeling met betrekking tot bijgebouwen is identiek aan het bestemmingsplan Damwâld – kom.

Daarnaast is het college van opvatting dat de beoogde woningen wel degelijk passend zijn binnen het heersende bebouwingsbeeld van de omgeving. De omgeving kenmerkt zich namelijk door een redelijke variatie van bebouwing. De begoogde woningen (met rieten kap) wijken naar opvatting van het college weliswaar enigszins af, maar dat is passend binnen het enigszins gevariereerde bebebouwingsbeeld van dit deel van Damwâld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.11. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast
Indiener geeft aan dat eventuele bouw van woningen ervoor zorgt dat er in de Camstrastrjitte en Aid Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp {Aid Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de gemeente. De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte - nieuwe gedeelte Aid Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Aid Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Aid Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichtingt verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.12. Mogelijk heiwerk leidt tot risico’s
Indiener geeft aan dat mogelijk heiwerk leidt tot risico’s voor omliggende bebouwing. Dit is niet beschreven in het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan gaat niet in op de voorwaarden en eisen voor de toekomstige bebouwing. Ook is in deze fase nog niet bekend of, en in welke mate zal worden geheid. Eventuele heiwerkzaamheden en de trilling die daarmee gepaard gaat is slechts een toetsingsaspect bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit maakt dus geen onderdeel uit van de bestemmings(plan)afweging.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.13. Geen onderbouwing met betrekking tot zonnepanelen in relatie tot het stroomnet
Indiener geeft aan dat niet duidelijk is of er zonnepanelen worden aangebracht en of er een afweging is gemaakt of het stroomnet de toevoeging van extra zonnepanelen wel aankan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Bij de planologisch afweging is dit aspect geen beoordelingscriterium. Het bestemmingsplan regelt niet of zonnepanelen worden toegepast en/of het stroomnet de teruglevering van stroom kan opvangen. Ook kennen wij geen signalen over een vermeend ‘te krap’ stroomnet in dit deel van onze gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.14. Woonvisie 2020-2025 Dantumadiel
Indiener geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan alleen de eventuele zaken worden toegelicht welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 en worden overige belangrijke zaken weggelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten. Dit is volgens de indiener alles behalve transparant en de indiener vraagt zich af welke bedoeling heeft de gemeente hiermee heeft. Ook spreekt de woonvisie over andere plannen waarmee al ruimschoots wordt voldaan aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Waarom dan nog wel bouwen aan de Camstrastrjitte?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt aangegeven op welke punten het plan aansluit bij de Woonvisie. Daarbij worden terecht de punten aangehaald waarbij aantoonbaar aansluiting wordt gevonden met de Woonvisie. Daarbij is het onterecht om te stellen dat bij alle punten van de Woonvisie dient te worden aangesloten om te kunnen spreken van een aanvaarbaar plan. IN de toelichting is daarom naar opvatting van het college voldoende gemotiveerd dat het plan in voldoende mate aansluit bij de Woonvisie en de vertrekpunten van deze Woonvisie. In dit geval sluit het plan aan bij de Woonvisie, aangezien er sprake is van een actuele behoeft aan tweekappers en vrijstaande woningen.

Naast het nu voorliggende woningbouwplan zijn binnen de gemeentegrenzen meerdere woningbouwontwikkelingen gaande. Het college is van opvatting dat het, gezien de grote maatschappelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen, noodzakelijk is om zowel eigen gemeentelijke woningbouwprojecten te ontwikkeling en nadrukkelijk daarnaast ontwikkeling uit de markt te blijven faciliteren. Het nu voorliggende plan is een voorbeeld van de laatsgenoemde categorie.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.15. Plannen worden ontwikkeld voor financieel gewin ontwikkelaar

Indiener geeft aan dat de nu voorliggende plannen worden ontwikkeld voor financieel gewin van de ontwikkelaar.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De vraag of, en de mate waarin, ontwikkelende partijen financieel gewin halen uit woninbouwplannen is voor de gemeente geen afwegingscriterium voor bij planologische keuzes als deze. Slechts de financiele uitvoerbaarheid behoeft te worden aangetoond.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.16. De omgeving wordt niet gehoord

Indiener geeft aan dat deze ontwikkelingen worden doorgezet zonder dat de omgeving (voldoende) wordt gehoord. Daarbij geeft de indiener aan dat er een handtekeningenactie is geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft. Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Indiener vraag zich af welke belangen de gemeente hier behartigd; die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat zij wel degelijk de negatieve geluiden van directe omwonenden heeft betrokken bij haar afweging. Dit is gebeurd bij het besluit tot principemedewerking en de instemming met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is zich bij deze afweging ter dege bewust van de belangrijke afweging die moet worden gemaakt bij deze ontwikkelingen. Het college maakt daarbij een brede afweging tussen de (grote) behoefe aan nieuwbouwwoningen en de behoefte van de wijk om een groene woonomgeving te hebben en de houden. Daarbij kent de gemeente een zwaar gewicht toe aan de brede behoefte aan woningen. Om reden stelt het college zich op het standpunt toch medewerking te verlenen aan de nu voorliggende woningbouwplannen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.17. Planschadeovereenkomst

Indiener vraagt zich af waarom de gemeente heeft afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college ziet af van een exploitatieplan, aangezien vooraf afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. In dit geval zijn alle te maken kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeente geen kosten behoeft te maken voor bijvoorbeeld de aanleg van (toegangs)wegen, infra, etc. is het verhalen van gemeentelijke kosten niet aan de orde. Een exploittieplan is daardoor niet nodigt. De gemeentelijke plankosten worden gedekt door de (heffing van) leges. Voorts worden met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het eventuele verhaal van

planschade. Een dergelijke planschadeovereenkomst is een een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar een daarmee niet openbaar.

Indien belanghebbende menen planschade te ondervinden van de ontwikkeling staat het hen vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadverzoek in te dienen bij de gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.18. Initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’

Indiener merkt op dat het nu voorliggende plan niet in lijn is met het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het plan voorziet namelijk niet in betaalbare tweekappers, seniorenappartementen, of woonhofjes.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het aangehaalde initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’ wordt door het college onderschreven. In dit initiatiefvoorstel wordt belang toegekend aan het bouwen van met name goedkope woningen, seniorenwoningen, appartemten of woonhofjes. Dit betekent niet dat lopende woningbouwontwikkelingen in andere segmenten geen voortgang kunnen vinden. Het nu voorliggende plan, maar ook de planontwikkeling Prikkebosk zet in beginsel niet specifiek in op de woningen die zijn genoemd in het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het college is van opvatting dat ook voor de woningen aan de Camstrastrjitte behoefte is aan woningen, ondanks het hogere segment waarvoor wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.19. Gang van Zaken

Indiener merkt op dat de gang hen bevreemd en noemt daarin een zoekgeraakte mail/brief. En vragen zich daarbij af of er kennelijk andere politieke of privebelangen spelen. Desondanks gaat de indiener ervan uit dat deze zienswijze serieus wordt meegenomen en de bezwaren op bestuurlijk op juiste wijze worden meegenomn

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uiteraard maakt het college een brede afweging bij de medewerking aan dergelijke woningbouwplannen en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij worden louter afwegingen van algemeen (maatschappelijk) belang meegegewogen, alsmede overwegingen die meespelen bij een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. Zienswijze bewoners [redacted]

5.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

5.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.10. Opmerking van algemene aard; voorkeur voor behoud huidige situatie
Indiener geeft aan dat het voor hen waardevol is dat de huidige situatie blijft bestaan. Bij de zinsnede in uw ontwerpplan "inbreiding boven uitbreiding" vraag ik mij in gemoede af, gezien de vele groenstroken in eigendom van de gemeente, waarom hier jarenlang, terwijl de behoefte groot en het financiële risico voor de gemeente vrijwel nihil was, niets mee gedaan is.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener haalt in de zienswijze de zinssnede ‘inbreiding boven uitbreiding’ aan. Dit is voor het college een belangrijk vertrekpunt bij ruimtelijke planvorming. Immers; woningbouwontwikkeling mag in beginsel niet ten koste gaan van het waardevolle landelijk gebied in de gemeente. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt dat de provincie hanteert in de Verordening Romte. Dit is een belangrijke reden waarom medewerking is verleend om deze binnenstedelijke groenstrook, ondanks haar waarde, te bebouwen.

Op de vraag waarom andere groenstroken die in bezit zijn van de gemeente, geen keuze wordt of is gemaakt om te bouwen, kan niet een eenduidig antwoord worden gegeven. Wel zijn er voorbeelden van andere locaties waar recentelijk groen is op verantwoorde wijze is getransformeerd naar wonen, zoals het Mûnetilleterrein.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat in de waterparagraaf wordt toegevoegd dat de aan te leggen greppel(s) een overstort krijgen naar de riolering.

5.11. Communicatie wijkt af van andere plannen
Indiener geeft aan dat, wat open communicatie betreft, bij dit plan wordt afgeweken van wat in bij andere plannen gewoon is. Specifiek wordt verwezen naar de planvorming ‘Prikkebosk’, waarbij omwonenden wel worden ‘gehoord’ door in de planvorming tuinuitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener stelt dat de aanpak in de communicatie van plan tot plan verschilt. Het college herkent deze constatering. De communicatie met de omgeving verschilt namelijk van plan tot plan, mede gezien de omstandigheden en aard van het plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6. Zienswijze bewoners [redacted]

6.1. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.2. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.3. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan

niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.4. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.5. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

6.6. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: ‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.7. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.8. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

6.9. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten

gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7. Zienswijze bewoners [redacted]

7.1. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.2. Vele grondwerk is destructief voor flora en fauna
Indiener geeft aan dat het vele grondwerk een destructieve werking zal heben voor de flora en fauna en microorganismen in de ondergrond.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft aan dat er veel grondwerk zal plaatshebben die het gebied en de ondergrond zal verstoren. Hiervoor is in het kader van dit bestemmingsplan afdoende onderzoek naar de natuurwaarden verricht. Hieruit blijkt dat de natuurwaarden en beschermde soorten niet substantieel worden geschaad. De verstoring van de ondergrond zal tijdelijk van aard zijn. De ondergrond rondom de woningen zal zich in de beoogde situatie enigszins herstellen ten behoeve van de nieuwe tuinen rondom de woningen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.3. Bereidheid tot betalen planschade
Indiener geeft aan dat de de vraag hoe bereid de initiatiefnemers en de gemeente zullen zijn, om planschade te vergoeden. Door de inzet van al het zware materieel plus het grondwerk plus de overlast van werkverkeer, heeft de indiener vraagtekens of dit ook schade gaat berokkenen aan de reeds aanwezige huizen

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten aanzien van mogelijke planschade als gevolg van dit plan wordt tussen de gemeente en de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt voor de eventuele vergoeding van planschade.

Indien verzoekers een verzoek voor de toekenning van planschade doen. Is de gemeente verplicht om dergelijke verzoeken in behandeling te nemen. Is er sprake van een planschade, dan wordt deze ook uitgekeerd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.4. Uitvoerbaarheid in geval van tegenvallende verkoop
Indiener geeft aan dat het plan moeilijk uitvoerbaar is. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.

Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.5. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk . Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.6. Vragen over democratisch gehalte proces/ omeving niet gehoord
Indiener geeft aan dat deze ontwikkelingen worden doorgezet zonder dat de omgeving (voldoende) wordt gehoord. Daarbij geeft de indiener aan dat er een handtekeningenactie is geweest van de direct aanwonenden welke ook gedeeld is met de gemeente en de ontwikkelaars .Waarin een grote meerderheid 48 huishoudens tegen de plannen getekend heeft. Hierop is geen reactie geweest en wordt de uitwerking van de plannen stilzwijgend doorgezet. Indiener vraag zich af welke belangen de gemeente hier behartigd; die van de ontwikkelaars of van hun inwoners welke het duidelijk niet eens zijn met de plannen en de leefbaarheid in hun omgeving aangetast zien worden?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college is van opvatting dat zij wel degelijk de negatieve geluiden van directe omwonenden heeft betrokken bij haar afweging. Dit is gebeurd bij het besluit tot principemedewerking en de instemming met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is zich bij deze afweging ter dege bewust van de belangrijke afweging die moet worden gemaakt bij deze ontwikkelingen. Het college maakt daarbij een brede afweging tussen de (grote) behoefe aan nieuwbouwwoningen en de behoefte van de wijk om een groene woonomgeving te hebben en de houden. Daarbij kent de gemeente een zwaar gewicht toe aan de brede behoefte aan woningen. Om reden stelt het college zich op het standpunt toch medewerking te verlenen aan de nu voorliggende woningbouwplannen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8. Zienswijze; bewoner [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

8.1. Onduidelijk hoe het draagvlak is meegewogen in de besluitvorming
Indiener geeft aan dat er een onderzoek naar draagvlak heeft plaatsgevonden in opdracht van de gemeente en dat er een onderzoek is gedaan door de buurtbewoners. Onduidelijk is echter hoe dit onderzoek is meegewogen in de besluitvorming.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door het college op 21 december 2021 onder voorwaarden principemedewerking verleend. In de principemedewerking is een brede afweging gemaakt, waarin ook het onderzoek is meegenomen. Het college heeft daarbij kennis genomen van de bezwaren en handtekeningenlijst. In de principemedewerking is afgewogen dat, ondanks weerstand uit de buurt, het beoogde woningbouwplan past binnen de woonvisie van de gemeente en planologisch uitvoerbaar is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2. Er is in het proces sprake van onbehoorlijk bestuur
Indiener geeft aan gelet op de gesprekken tussen gemeente, in persoon van de verantwoordelijk wethouder en aannemer [redacted], en de opmerkgelijke opdrachten van B&W, het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan een proces is waarbij volgens de indiener spraks is van onbehoorlijk bestuur. Dit is in de ogen van de indiener niet overeenkomstig de visie van de gemeente om dichtbij de inwoners te staan. Door de gekozen werkwijze is jarenlang onnodige onrust ontstaan bij indiender en andere onwoneneden. Gelet op het gehele proces heeft indiener de indruk dat wordt gekozen voor de belangen van de ondernemer en niet voor de bealngen van de inwoner/omwonende.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college herkent zich niet in het geschetste beeld. Het college heeft in het kader van deze planontwikkeling een afweging gemaakt waarbij ondermeer het belang van het toevoegen van woningen en de aanwezigheid van groen in een woonwijk zijn meegewogen. In dit geval schat het college het belang van nieuwe woningen dusdanig zwaar in, dat dit belang in dit geval prevaleert boven de aanwezigheid van het groene perceel op de hoek van de Camstrastrjitte en de Ald Mear.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.3. Er is sprake van vooral reactief handelen van het college
Indiener geeft aan dat het erop lijkt dat, bij het ontbreken van voldoende projecten onder regie van de gemeente zelf, bij deze ontwikkeling vooral reactief wordt gehandeld.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college merkt op dat zij in de ruimtelijke ordening zowel proactief als reactief te werk gaat. Het college is enerzijds aan de slag met ‘eigen’ gemeentelijke woningbouwprojecten in meerdere kernen in de gemeente. Daarnaast handelt het college ook reactief ten aanzien van projecten vanuit de markt.

Ook dergelijk lokale projecten zijn nodig/noodzakelijk om de gemeentelijk woningbouwopgave in te vullen. Als dergelijk ontwikkelingen in lijn zijn met een ‘goede ruimtelijke ordening’ kan de gemeente overwegen planologische medewerking verlenen. Het nu voorliggend plan voor 6 woningen aan de Camstrastrjitte is een dergelijk project vanuit de markt, waaraan medewerking kon worden verleend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.4. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.5. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.6. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.7. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.8. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

8.9. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat: 'Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw'.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.10. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van 'De Bron' die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

8.11. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9. Zienswijze bewoners [redacted]

9.1. Erfdienstbaarheid van de weg
Indiener geeft aan dat het plangebied 3 percelen omvat, kadastraal bekend als Akkerwoude G 2483, G 2484 en G 2485. Ten laste van deze 3 percelen is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten gunste van de hierbij noordelijke gelegen percelen. Waarvan onder meer 2 percelen kadastraal bekend als Akkerwoude G 2428, G 3014. De erfdienstbaarheid betreft een reed aan de oostkant van de percelen tot aan de openbare weg (oorspronkelijk in een koopakte van 1951) om te komen van en naar de Doniaweg.

Op de afbeelding van het voorgenomen bouwplan is de erfdienstbaarheid ten laste van de 3 percelen niet ingetekend. Hiermee wordt ten onrechte voorbijgegaan aan een zakelijk recht. De erfdienstbaarheid blijft immers op de percelen rusten ook als er een andere eigenaar komt. Vanaf de noordelijk ten opzichte van het bouwplan gelegen percelen, waaronder mijn perceel, is de openbare weg bij het realiseren van het plan niet meer toegankelijk. Het spreekt vanzelf dat ik mij hier niet ik kan vinden en mijn zakelijk recht van een uitrit op de Camstrastrjitte onverkort handhaaf.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een publiekrechtelijk document. Erfdienstbaarheid is echter een privaatrechtelijke en wordt dus niet ‘geregeld’ via een bestemmingsplan.

In het privaatrechtelijke spoort heeft de intiaitiefnemer afspraken gemaakt met de aangrenzende eigenaar ten noorden van de planlocatie; Er wordt een toerit verzorgd via de oprit van het meest noordelijk te realiseren woonperceel (bouwnmmer 6).

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.2. Het plan pleegt inbreuk op de huidige bestemming ‘Groen’
Indiener geeft aan dat de planlocate al decennia lang een groenbestemming heeft. En dat in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1. staat vermeld dat het college ‘de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte waardevol vindt vanwege het cultuurhistorisch belang, voor de gezondheid en vanwege de duurzaamheid’; Een terecht standpunt, meent de indiener.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener geeft terecht aan dat de gemeente waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.3. Het ecologisch onderzoek is onzorgvuldig voor wat betreft vleermuizen
Indiener geeft aan de quickscan onzorgvuldig is uitgevoerd. Er wordt namelijk aangegeven dat vleermuizen aanwezig zijn in een holle boom. De indiener geeft echter aan dat het plangebied wemeld van de vleermuizen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het ecologisch onderzoek wordt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.4. De quickscan heeft plaatsgevonden nadat rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden
De indiener merkt op dat de quickscan is uitgevoerd nadat rooiwerkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Van deze verstoring is geen melding gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener merkt terecht op dat voorafgaand aan het uitvoeren van de quickscan rooiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Deze rooiwerkzaamheden zijn echter rooiwerkzaamheden die vergunningsvrij konden worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een quickscan is vervolgens een momentopname waarin geen inzicht verschaft kan worden over de vroegere toestand van een gebied. Daarom gaat een quickscan enkel in op de tijdens het veldbezoek al dan niet aangetroffen natuurwaarden. De mate waarin rooiwerkzaamheden invloed hebben gehad op het voorkomen van (al dan niet) beschermde soorten is niet bekend.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.5. Ecologischo onderzoek is te summier om een aantal soorten uit te sluiten
Indiener geeft aan dat de quickscan te summier is om uit te kunnen sluiten dat soorten als de specht, bosuil kunnen worden uitgesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het veldbezoek alsmede het opstellen van de rapportage is uitgevoerd door een ervaren ecoloog. Op basis van de bevindingen in het veld (in het plangebied) is in de rapportage een heldere en gedegen inschatting gemaakt over het al dan niet voorkomen van (beschermde) soorten. Op basis van de rapportage is er voor het college geen aanleiding om te twijfelen over de (kwalteit van) deze inschatting. Bovendien blijkt uit de rapportage dat het gehele plangebied uitgebreid is beoordeeld tijdens het veldbezoek.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.6. Het plan brengt CO2 en stikstofuitstoot met zich mee
Indiener geeft aan dat het plang CO2- uitstoot en stikstofuitstoot met zich meebrengt. Indiener geeft aan dat de CO2 uitstoot de biodiversiteit in het gebied tot een nulpunt reduceert. Daarnaast geeft indiener aan dat niets is verneld over de stikstofuitstoot van het plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De indiener stelt dat er sprake is van grote CO2 uitstoot, maar omkleed deze stelling niet met argumenten. Het college is kan daarom geen reactie formulern op de stelling. Uiteraard is nimmer uit te sluiten dat een project enige CO2 uitstoot met zich meebrengt. Bij een project van deze omvang is het effect op de natuur op voorhand als nihil in te schatten.

Daarnaast geeft indiener aan dat in het plan niets is vermeld over stikstofuitstoot. Dit is echter wel het geval. Als bijlage bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening (Aerius-berekening) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van dit plan geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Het plan is met het oog op stikstofdepositie uitvoerbaar.

Op 5 oktober 2023 is de Aerius – calculator vernieuwd. Om die reden is de stikstofdepositieberekening opnieuw uitgevoerd op basis van deze meest recente versie van de calculator. De uitkomsten van deze stikstofberekening wijzigingen echter niet.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot het toevoegen van een gactualiseerde stikstofberekening.

9.7. Archeologisch onderzoek is nog gaande tijdens de ter inzage leggging
Indiener geeft aan dat het archeologisch onderzoek nog gaande is ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is niet duidelijk waarop de indiener zijn conclusie baseert. Het afgeronde archeologisch onderzoek is gevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van archeologie uitvoerbaar is. In het rapport wordt namelijk o.a. geconcludeerd dat:
‘Aangezien het onderzoek geen sterke aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande woningbouw’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.8. Twijfel over de economisch uitvoerbaarheid
Indiener geeft aan dat de stelling dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is, op niet voldoende is gemotiveerd. De indiener geeft mede daarom aan dat er twijfels bestaand over de uitvoerbaarbheid en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij legt de indiener een link met de beoogde woningen op de locatie van ‘De Bron’ die zeer lang te koop staan.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is terecht overwogen dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeentelijke plankosten worden daarbij gedekt uit de leges, boviendien zullen kosten voor eventuele planschadeverzoek voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit wordt overeengekomen via een planschadeovereenkomst.
Daarnaast is de ontwikkelende partij bij machte om het plan tot uitvoering te brengen. Er is naar opvatting van het college geen twijfel over de uitvoerbaarheid. Het feit dat in de huidige markt

woningen minder snel worden verkocht dan de afgelopen jaren doet niets af aan de financiele uitvoerbaarheid van dit plan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.9. Watertoets/ waterhuishouding
Indiener geeft aan dat het kennelijk moeilijk is om aan de Waterwet te voldoen, gezien het feit dat allerlei waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen. Indiener geeft daarbij aan dat niet duidelijk op welke watergangen de extra greppel wordt aangesloten.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de waterparagraaf is beschreven dat het plan recht doet aan een goede waterhuishouding. Daarmee wordt de voorkeur gegeven aan ter plaatse bergen en infiltreren van regenwater, in plaats van afvoeren. Om die reden wordt in het plan rekening gehouden met infiltratievoorzieningen, van waaruit regenwater kan infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt, ondanks de toevoeging van verharding de infiltratie van regenwater zoveel mogelijk behouden.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.10. Stedenbouwkundige uitgangspunten
Indiener geeft aan dat onder het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het gedeelte Aid Mear staat dit niet in proporties met de al bestaande woningen waarvan de bouwhoogte gemiddeld 7meter is en zouden eventuele inpasbare woningen dan ook niet hoger dan 7meter moeten worden gebouwd. We gaan er vanuit dat de gemeente niet instemt met het plan om woningen te bouwen op de Aid Mear/ Camstrastjitte laat dat duidelijk zijn. Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Hier vindt geen welstandstoets plaats. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woningen moeten passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld Hier voldoet een 9ml maximale bouwhoogte niet aan en ook geen eventuele rieten kappen of witte woningen er staan in deze straat geen witte woningen of woningen met rieten kap en deze passen hier dus ook niet thuis. In het stedenbouwkundig plan staat dat er uitgegaan wordt van bijgebouwen van 200m2 dit strookt niet met het aanwezige bestemminsplan Damwoude kom.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In tegenstelling tot wat de indiener stelt is de bestemmingsregeling voor ‘Wonen’ wel degelijk gelijk aan dat van het bestemmingsplan ‘Damwâld-kom’ zoals vastgesteld op 4 juli 2022. Daarin geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter voor woningen (hoofdgebouw). Dit houdt in dat voor zowel de bestaande woningen rondom de Camstrastrjitte / Ald Mear alsook de beoogde nieuwe woningen van het voorliggende bestemmingsplan allen een maximale bouwhoogte van 9 meter geldt. Dit laat niet weg dat in de omgeving van het plangebied meerdere woningen deze maximale bouwhoogte niet volledig hebben benut. Desondanks is een maximale bouwhoogte van 9 meter passend en gebruikelijk in in een dorpse sfeer als deze.

Ook de regeling met betrekking tot bijgebouwen is identiek aan het bestemmingsplan Damwâld – kom.

Daarnaast is het college van opvatting dat de beoogde woningen wel degelijk passend zijn binnen het heersende bebouwingsbeeld van de omgeving. De omgeving kenmerkt zich namelijk door een redelijke variatie van bebouwing. De begoogde woningen (met rieten kap) wijken naar opvatting van

het college weliswaar enigszins af, maar dat is passend binnen het enigszins gevariereerde bebebouwingsbeeld van dit deel van Damwâld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.11. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast
Indiener geeft aan dat eventuele bouw van woningen ervoor zorgt dat er in de Camstrastrjitte en Aid Mear aanzienlijk meer verkeer komt. Met de uitbreiding plan Hoeksterloane is de intensiviteit van verkeer al enorm toegenomen in de wijk. Hiervoor zijn vanaf Buurtvereniging de Meercamp {Aid Mear/Camstrastjitte) al diverse zorgen geuit aan de gemeente. De gemeente heeft hier nooit adequaat op gereageerd en het verzoek om een verhoogde drempel aan te leggen op de kruising Camstrastjitte - nieuwe gedeelte Aid Mear naast zich neer gelegd tot ongenoegen van de bewoners. Het is een wijk waar veel kinderen wonen en buiten op straat spelen. En waar helaas zich vaak nog gevaarlijke situaties voordoen omtrent het verkeer en de buiten spelende kinderen. Met het plan om extra woningen te bouwen aan de Aid Mear en Camstrastjitte zal de verkeersintensiteit nog verder toenemen. Bij het bouwen van 6 woningen waarbij een gezin gemiddeld 2 auto's heeft. Betekend dit dat ze gemiddeld per auto 2 maal daags vertrekken en thuiskomen dus 4 verkeersbewegingen per voertuig x 12 voertuigen. Dit resulteert in minimaal 48 extra voortuigen bewegingen door de straat dan nu het geval. Aangezien er in de plannen geen rekening mee wordt gehouden dat er extra parkeerplaatsen aangebracht worden. Wat in de gehele wijk wel het geval is, er ook voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd. Doordat de straten hier niet breed zijn en voertuigen langs de weg zullen worden geparkeerd ontstaan er nog meer gevaarlijke situatie voor kinderen en overige weggebruikers. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden en afgedaan dat de auto's wel langs de weg geparkeerd kunnen worden. Er is dan ook geen rekening met voldoende parkeerbehoefte gehouden. Ook is het plan Hoeksterloane al eerder toegevoegd aan de wijk en zoals vermeld de verkeersintensiviteit enorm toegenomen enkel kun je maar op 2 plaatsen de wijk in en uitkomen waardoor het plan Aid Mear / Camstrastjitte hierin niet meer thuis past.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichtingt verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.12. Woonvisie 2020-2025 Dantumadiel
Indiener geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan alleen de eventuele zaken worden toegelicht welke aansluiten bij het ontwerp volgens de woonvisie 2020-2025 en worden overige belangrijke zaken weggelaten en niet beoordeeld waarbij de plannen niet aansluiten. Dit is volgens de indiener alles behalve transparant en de indiener vraagt zich af welke bedoeling heeft de gemeente hiermee

heeft. Ook spreekt de woonvisie over andere plannen waarmee al ruimschoots wordt voldaan aan de woningbehoefte en de grond in het bezit van de gemeente is. Waarom dan nog wel bouwen aan de Camstrastrjitte?

Reactie college van burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt aangegeven op welke punten het plan aansluit bij de Woonvisie. Daarbij worden terecht de punten aangehaald waarbij aantoonbaar aansluiting wordt gevonden met de Woonvisie. Daarbij is het onterecht om te stellen dat bij alle punten van de Woonvisie dient te worden aangesloten om te kunnen spreken van een aanvaarbaar plan. In de toelichting is daarom naar opvatting van het college voldoende gemotiveerd dat het plan in voldoende mate aansluit bij de Woonvisie en de vertrekpunten van deze Woonvisie. In dit geval sluit het plan aan bij de Woonvisie, aangezien er sprake is van een actuele behoeft aan tweekappers en vrijstaande woningen.

Naast het nu voorliggende woningbouwplan zijn binnen de gemeentegrenzen meerdere woningbouwontwikkelingen gaande. Het college is van opvatting dat het, gezien de grote maatschappelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen, noodzakelijk is om zowel eigen gemeentelijke woningbouwprojecten te ontwikkeling en nadrukkelijk daarnaast ontwikkeling uit de markt te blijven faciliteren. Het nu voorliggende plan is een voorbeeld van de laatsgenoemde categorie.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.13. Planschadeovereenkomst

Indiener geeft aan dat dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van zes woningen en daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro lid b betreft. ("de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen". In dergelijke gevallen dient een exploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is). In dit bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld in via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien. Waarom heeft de gemeente afgezien van het exploitatieplan en wat staat er in de planschadeovereenkomst welke tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten ? Dit is niet transparant gedeeld met de bewoners en hoe gaat de gemeente om met eventuele planschade voor de bewoners ?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Zoals de indiener in de zienswijze al aangeeft, geldt dat tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien. Aangezien er dus sprake is van het feit dat de kosten anderszins verzekerd zijn, mag de gemeent afzien van het opstellen van een exploitatieplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.14. Datering bestemmingsplan

Indiener van de zienswijze geeft aan dat hij het ontwerp bestemmingsplan na de publicatie in het regionaal dagblad ontvangen van de gemeente Dantumadiel op 03-05-2023 nadat ik hierom telefonisch heb gevraagd. Wat mij opvalt is dat het plan niet definitief is maar concept en dateert van 23-09-2022 . Heeft de gemeente dit zo lang al in bezit ? Heeft de gemeente de juiste versie verstrekt ?

Reactie college van burgemeester en wethouders

Indiener geeft aan dat de datering van het bestemmingsplan van september 2022 lijkt te zijn. Het toegestuurde bestemmings plan is echte rwel degelijk het ontwerpbestemmingsplan dat van 19 april 2023 tot en met 31 mei 2023 ter inzage heeft gelegen. Abusievelijk is op de PDF versie van (digitale) bestemmingsplan een oude datum vermeld. De inhoud van het bestemmingsplan is verder correct.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.15. Bestemmingsplan geschreven in het belang van ontwikkelaar

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het plan wat uitgewerkt is is in opdracht van de iniatiefnemer uitgevoerd en niet in opdracht van de gemeente het ontwerp is dus ook uit het belang van de initiatiefnemer geschreven en relevante informatie welke de plannen niet positief steunden zijn weg gelaten uit het rapport en niet nader toegelicht.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het is juist dat het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Echter het bestemmingsplan is volledig opgesteld volgens de geldende planologisch vereisten, wet- en regelgeving. Hierop is het bestemmingsplan ook getoetst / beoordeeld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.16. Gemeentelijke akkoord plan

Indiener van de zienswijze geeft aan dat bewoners van de initiatiefnemer een brief in de bus gehad dat de gemeente akkoord was met het ontwerp bestemmingsplan en deze binnenkort gepubliceerd werd. Indiener vraagt zich af of dit klopt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Met het instemmen van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Het moge duidelijk zijn dat het definitieve besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan voorbehouden is aan de gemeenteraad.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.17. Initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’

Indiener merkt op dat het nu voorliggende plan niet in lijn is met het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het plan voorziet namelijk niet in betaalbare tweekappers, seniorenappartementen, of woonhofjes.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het aangehaalde initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’ wordt door het college onderschreven. In dit initiatiefvoorstel wordt belang toegekend aan het bouwen van met name goedkope woningen, seniorenwoningen, appartemten of woonhofjes. Dit betekent niet dat lopende woningbouwontwikkelingen in andere segmenten geen voortgang kunnen vinden. Het nu voorliggende plan, maar ook de planontwikkeling Prikkebosk zet in beginsel niet specifiek in op de woningen die zijn genoemd in het initiatiefvoorstel ‘Bouwe Blinder’. Het college is van opvatting dat ook voor de

woningen aan de Camstrastrjitte behoefte is aan woningen, ondanks het hogere segment waarvoor wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.18. Gang van Zaken

Indiener merkt op dat de gang hen bevreemd en noemt daarin een zoekgeraakte mail/brief. En vragen zich daarbij af of er kennelijk andere politieke of privebelangen spelen. Desondanks gaat de indiener ervan uit dat deze zienswijze serieus wordt meegenomen en de bezwaren op bestuurlijk op juiste wijze worden meegenomn

Reactie college van burgemeester en wethouders

Uiteraard maakt het college een brede afweging bij de medewerking aan dergelijke woningbouwplannen en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij worden louter afwegingen van algemeen (maatschappelijk) belang meegegewogen, alsmede overwegingen die meespelen bij een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10. Zienswijze; bewoners [redacted]

De indiener van deze zienswijze kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan zoals gepubliceerd. De zienswijze bestaat uit de volgende punten:

10.1. Onderschrijven andere zienswijze
Indiener geeft aan dat men de zienswijze van de bewoners van Schwartzenberstrjitte 14 onderschrijft.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het college neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en verwijst verder naar de beantwoording van de zienswijze van Schwartzenberstrjitte 14.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.2. Verdwijnen van het vrije zicht
Indiener geeft aan dat zij hun woning destijds hebben gekocht vanwege het vrije uitzicht, een oase van rust, een stukje natuur met het genot van de flora en fauna. Het geluid van de spechten, het zien van de vleermuizen op warme zomeravonden, de schapen met hun lammeren in het voorjaar en het groen vergroot ons wooncomfort. Dit gaat nu volgens de indiener helaas verdwijnen.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Er wordt in de zienswijze aangegeven dat de woning is gekocht vanwege de woonkwaliteit van een vrij zicht. Het college is van opvatting dat er hier weliswaar sprake is van een ‘groene kamer’ in het bebouwde gebied. Maar dat er een een vrij (uit)zicht geen sprake is. Het college kent net als de indiener waarde toekent aan de huidige groenstrook aan de Camstrastrjitte. Vanuit dit optiek heeft het college voorwaarden verbonden aan het plan. De belangrijkste voorwaarde is dat het woningbouwplan voor 6 woningen in de stedenbouwkundige uitwerking rekening houdt met het de groene setting van de locatie. In paragraaf 2.3. van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting (stedenbouwkundige kader) is uitgebreid ingegaan op de de stedenbouwkundige uitwerking in relatie tot de groene kwaliteit van de locatie. Het college is van opvatting dat in het stedenbouwkundig kader de groene kwaliteit van het gebied afdoende is meegenomen in het woningbouwplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.3. Minimale aandacht voor de beschermde status van diersoorten

Indiener is van mening dat er minimaal aandacht is voor de beschermde status van de vleermuis en de kwetsbaarheid van onder andere de groene specht.

Reactie college van burgemeester en wethouders

In het kader van dit plan is ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan geen onevenredige gevolgen heeft voor beschermde soorten. Zo is in het ecologisch onderzoek opgemerkt ten aanzien van vleermuizen aangegeven dat sprake is van een zeer kleine mogelijkheid op verblijfplaatsen van vleermuizen in berkenbomen aan de oostzijde aan de rand van het plangebied. In de quickscan is overwogen dat de kans op vleermuizen zeer klein te achten is, om hiermee rekening

te houden. Daarnaast heeft het plan geen negatieve invloed op vliegroutes en/of foerageergebied nihi, aangezien er voldoende alternatieven in de omgeving zijn. Ten slotte blijft met het planvoornemen deze bomen behouden. Om die reden wordt in de quickscan terecht geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op vleermuizen.
Tevens is komt uit het onderzoek niet naar voren dat in het plangebied de specht voorkomt/ verblijft.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

10.4. Te grote verkeerstoename en parkeeroverlast

Indiener vreest een toename van verkeersbewegingen in de straat wat de verkeersveiligheid niet ten goede zal komen en veel meer onrust in de straat zal geven.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan voor 6 nieuwe woningen heeft zoals de indiener stelt een verkeergeneratie tot gevolg. Deze verkeergeneratie is op basis van de gangbare CROW-normen voor dit initiatief berekend op 48 extra verkeersbewegingen per weekdag.

Het omliggende wegensysteem is dusdanige ingericht dat 48 extra verkeersbewegingen op enige straat in de directe omgeving niet tot bezwaren en/of knelpunten leidt. De omliggende wegen, waaronder de Camstrastrjitte en de Ald Mear zijn ingericht op een maximale capaciteit van enkele duizenden verkeerbewegingen. Ook na uitvoering van dit plan blijven de verkeeraantallen op alle wegen rondom het plangebied beperkt tot enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. De maximale capaciteit wordt daarmee niet bereikt.

Dit laat echter niet weg dat er wel degelijk sprake is van een lichte toename van verkeersbewegingen. Deze kan merkbaar zijn, maar de toename is gezien de huidige verkeersveiligheid en de weginrichting verkeerskundig verantwoord.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)

Vaststellingsbesluit

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2023 / Z305304-2021
Raadsvergadering d.d.	: 26 maart 2024
Portefeuillehouder	: Gerben Wiersma
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wenjen
Naam opsteller	: [redacted]
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte.
Begrotingswijziging	: nee

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Het bestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte’ vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte’

Inleiding

Ons college heeft het bestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte’ voorbereid om de realisatie van 6 woningen mogelijk te maken. Alhier maakt groenbestemming plaats voor de beoogde woningen.

Het plan

Met dit bestemmingsplan wordt de ter plaatse geldende bestemming ‘Groen’ en klein woongebied met 6 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plan is uitgebreid beschreven en stedenbouwkundig uitgewerkt in de stedenbouwkundige onderbouwing die is gevoegd als bijlage bij de bestemmingsplan toelichting. Kortheidshalve woord verwezen naar deze stedenbouwkundige onderbouwing.

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. Ook is er ecologisch onderzoek verricht. Uit de onderzoeken komt naar voren dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de (vaststelling van) het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 8 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 niet tot (formele) wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wel zal de bestemmingsplantoelichting (waterparagraaf) worden aangevuld met een (korte) motivatie waarom een ontgrondingsvergunning niet aan de orde is bij deze planontwikkeling. Dit betreft een aanvulling op de plantoelichting en is daarmee in juridische zin niet aan te merken als een wijziging van het bestemmingsplan.

Ruim na de zienswijzeperiode is er ook schriftelijk reactie (positieve noot) ontvangen van een omwonende. Aangezien deze reactie ruim na de zienswijzeperiode is toegestuurd is deze reactie niet aan te merken als zienswijze. Om die reden wordt deze niet betrokken bij de vaststellingsprocedure.

Beoogd effect

Een ruimtelijk kader bieden voor het realiseren van 6 woningen op de hoek Camstrastrjitte en Ald Mear te Damwâld.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 10 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 niet tot (formele) wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wel zal de bestemmingsplantoelichting (waterparagraaf) worden aangevuld met een (korte) motivatie waarom een ontgrondingsvergunning niet aan de orde is bij deze planontwikkeling. Dit betreft een aanvulling op de plantoelichting en is daarmee in juridische zin niet aan te merken als een wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 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.

Kanttekeningen 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) vaststeld 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, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

V1.1

de secretaris, R.G. Dijksterhuis

de burgemeester, N.L. Agricola

Raadsbesluit

2023 / Z305304-2021

De raad van de gemeente Dantumadiel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

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

Overwegende dat:

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte’ zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gedurende de zienswijze periode tien schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

Het bestemmingsplan Damwâld Woningen Camstrastrjitte’ voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte’ vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ‘Damwâld Woningen Camstrastrjitte’.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 26 maart 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

V1.1

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Damwâld - Woningen Camstrastrjitte met identificatienummer NL.IMRO.1891.BpDwCmstrjitte-VA01 van de gemeente Dantumadiel;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:
een dienstverlenend beroep of bedrijf dat in of bij een woning en/of daarbij behorende ondergeschikte bebouwing wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 bebouwingsbeeld:
de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

1.8 bestaand:
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:
een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw;

1.12 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.20 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gebruiken:
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.22 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.24 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Niet als kampeermiddelen worden beschouwd: vaartuigen, woonwagens in de zin van de Woningwet, tenten in gebruik voor het houden van bijeenkomsten, tentoonstellingen of voorstellingen, en voertuigen in gebruik als directiekeet;

1.25 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.26 ondergeschikte bebouwing:
hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:
- ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen;
- een bouwwerk van 1 bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.27 ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen:
hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:
- een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- een op zichzelf staand gebouw, dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.28 overkapping:
een bouwwerk van 1 bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.29 peil:
1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.30 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.31 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwonderdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 dakkapellen en/of dakopbouwen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van het gebouw meer dan 2/3), wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeibord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt;

2.7 Ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van rooilijn, bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. paden;

met de bij de aangrenzende hoofdgebouwen behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

a. Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 1/3 van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, dan wel de bestaande diepte indien deze meer is, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt) mogen geen gebouwen worden gebouwd.
b. In de bestemming zijn uitsluitend omgevingsvergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
    1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
    2. houtsingels te rooien of te kappen.
b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.
d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak en/of ten behoeve van de bouw van ondergeschikte bebouwing conform het bepaalde in Artikel 18, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

b. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (Bijlage 1);
b. ondergeschikte bebouwing,

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
    3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
    4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
    5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30°;
    6. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
b. Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel op ten minste de bestaande afstand achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, indien deze minder is dan 1 meter;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte bebouwing per hoofdgebouw bedraagt:
        - bij een bouwperceel met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² niet meer dan 100 m², met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
        - bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 1000 m² niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m²;
    3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
    4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    5. in aanvulling op het bepaalde onder 4 dient de bouwhoogte ten minste 1 meter lager te zijn dan de

bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel het bestaande verschil in bouwhoogte indien dit minder is dan 1 meter.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. in de bestemming zijn uitsluitend omgevingsvergunningvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan;
   2. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
   - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   - een goede woonsituatie;
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak;
b. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 3 voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;
c. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 4 voor een bouwhoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 11 meter;
d. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 5 voor een dakhelling van minder dan 30 graden;
e. het bepaalde in lid 4.2, sub b, onder 4 en 5 ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
f. het bepaalde in lid 4.2, sub c ten behoeve van het bouwen van een erfafscheiding met een hoogte van niet meer dan 2 meter op een zijerf, met dien verstande dat deze erfafscheiding parallel aan de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
d. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
e. het gebruiken of laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
    1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de oppervlakte van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m^2;
    2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
    3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m^2;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
    6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 4.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (Bijlage 1), mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
    1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
    2. houtsingels te rooien of te kappen.
b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.

d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkingsbevoegdheid opwekken duurzame energie bij (bedrijfs)woningen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in de bestemmingsregels indien (bedrijfs-)woningen op het betreffende bouwperceel zijn toegestaan, voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling bij de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:
    1. met inachtneming van de bouwregels voor ondergeschikte bebouwing van de betreffende bestemming de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50% van het betreffende bouwperceel;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van zonnepanelen in grondopstelling per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 m²;
    3. de bouwhoogte van zonnepanelen in grondopstelling niet meer mag bedragen van 2 m;
    4. zonnepanelen in grondopstelling ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gebouwen en overkappingen en het verlengde daarvan dienen te worden geplaatst;
    5. de afstand van zonnepanelen in grondopstelling tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m dient te bedragen.
b. het bepaalde in de bestemmingsregels indien (bedrijfs-)woningen op een bouwperceel zijn toegestaan, voor het plaatsen van zonnepanelen in grondopstelling op aan het bestaande bouwperceel van de (bedrijfs)woning aansluitende gronden , met dien verstande dat:
    1. met inachtneming van de bouwregels van de betreffende bestemming de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken buiten het bestaande bouwperceel van de (bedrijfs)woning niet meer mag bedragen dan 50% van het bestaande bouwperceel van de (bedrijfs)woning;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van zonnepanelen in grondopstelling per bestaande bouwperceel van de (bedrijfs-)woning en aansluitende gronden niet meer mag bedragen dan 50 m²;
    3. de bouwhoogte van zonnepanelen in grondopstelling niet meer mag bedragen van 2 m;
    4. zonnepanelen in grondopstelling ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gebouwen en overkappingen en het verlengde daarvan dienen te worden geplaatst. Indien geen bebouwing op een perceel aanwezig is, wordt aangesloten op de gebouwen en overkappingen op een direct naastgelegen perceel;
    5. de afstand van zonnepanelen in grondopstelling tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m dient te bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zonder de aanleg en instandhouding van de beplantingsmaatregelen en de ontsluiting ten behoeve van erfdienstbaarheid conform het in Bijlage 2 opgenomen beplantingsplan teneinde te komen tot een goede inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beplantingsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Beplantingsplan teneinde te komen tot een goede inpassing.

7.2 Strijdig gebruik

Onder met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen, zodanig dat:
    1. dit voor de duur van meer dan 5 dagen is, met dien verstande dat de periode die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen hier ook onder valt;
    2. dit gebruik niet binnen de Algemene Plaatselijke verordening past;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de opslag van schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
h. het stallen of laten stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot;
i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie.

7.3 Afwijken strijdig gebruik

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder i en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de opwekking van duurzame energie, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend in combinatie met Artikel 6, lid 6.1 kan worden toegepast.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen/rooilijnen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegde gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.

c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Damwâld - Woningen Camstrastrjitte van de gemeente Dantumadiel.

Behorend bij het besluit van 26 maart 2024.

Bijlage regels

Bijlage 1 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz. individuele praktijk dierenarts.

Kledingmakerij:
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
woningstoffeerderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Overige dienstverlening:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon:
- pedicure.

Onderwijs:

- autorijschool;

- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Verkoop van goederen via internet:
het verkopen van goederen aan personen, waarbij goederen aan huis worden verkocht, maar uitsluitend via internet en waarbij de bezorging of levering voornamelijk via de post of pakketdienst plaatsvindt.

Ambachtelijke bedrijvigheid en/of kunstnijverheid:
het, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, waarbij:

1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd, of:
2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bijlage 2 Beplantingsplan

BEPLANTINGSPLAN

UITGANGSPUNTEN:



LEGENDA:

Bestaand

- Els
- Berk
- Overige bomen

Nieuw

- Zwarte els
- Onderbeplanting
- Veldesdoorn haag
- Watercompensatie

Ontsluiting ten behoeve van erfdienstbaarheid

Tracé erfdienstbaarheid (recht van overpad)

3 m

22

VELDESDOORN

VELDESDOORN

6 meter

10 meter

N 1:400