

Agendapunt: 10.
No. 09/17

Dokkum, 17 januari 2017

ONDERWERP:

Vaststelling bestemmingsplan en welstandscriteria Dokkum - De Houtkolk

SAMENVATTING:

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan Dokkum- De Houtkolk en bijbehorende welstandscriteria vast te stellen.

Aan de westzijde van de binnenstad van Dokkum ligt de bedrijvenlocatie Houtkolk. Deze vormt een barrière tussen de woonwijk en de Dokkumer Ie en is daarmee feitelijk een dissonant op de kop van de wijk Hoedemakerspolder. Om de herontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken is tussen de gemeente Dongeradeel en de grondeigenaren een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een herinvulling van het gebied naar wonen te onderzoeken. Dit is geformaliseerd in een exploitatie-overeenkomst tussen genoemde partijen. De gemeente Dongeradeel heeft om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken een aanspraak gedaan op ISV subsidie en deze is door de provincie Fryslân toegekend. De conclusie kan getrokken worden dat de ontwikkeling haalbaar is.

Het plan omvat het saneren van de bedrijfslocatie en het ontwikkelen van 4 appartementengebouwen in een groene (semi) openbare ruimte. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen dit programma ontwikkeld kan worden. Tevens wordt het naastgelegen bedrijfsperceel aan de Wâlddyk 15 met de vaststelling van dit bestemmingsplan afgewaardeerd om milieutechnisch de transformatie richting wonen mogelijk te maken.

Bij onderhavige ontwikkeling om vier woongebouwen te realiseren in het deelgebied Houtkolk in Dokkum is gekozen voor het opstellen van nieuwe welstandscriteria. Hierover heeft afstemming met welstandscommissie Hûs en Hiem plaatsgevonden.

Bij het terinzage leggen van het ontwerpbestemmingplan is er een zienswijze binnengekomen. Wij adviseren uw raad om te besluiten omtrent de zienswijze volgens bijgaande reactienota.

In dit raadsvoorstel stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan Dokkum- De Houtkolk en bijbehorende welstandscriteria vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

INHOUDELIJKE TOELICHTING

(waaronder beoogde doelen en/of maatschappelijke effecten)

De gemeente Dongeradeel heeft in 2008/2009 in de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum de bedrijfslocatie aan de Houtkolk aangemerkt als verandergebied en herinvulling voorgesteld naar centrum-stedelijk wonen. Als uitwerking van deze transformatie richting wonen is in 2013 het wijkkader Hoedemakerspolder door uw gemeenteraad vastgesteld. In dit wijkkader is ook richting gegeven aan een verbetering en een meer eenduidige wijkontsluiting richting rondweg (Noord).

Inhoudelijk wordt met het voorliggende plan de ontwikkeling van vier woongebouwen mogelijk gemaakt. In totaal bestaat het plan uit 77 appartementen die in verschillende segmenten van de koop- en huurmarkt zullen worden aangeboden. Door de mix van marktsegmenten sluit het plan goed aan bij de regionale, gemeentelijke en stedelijke woningmarkt. In het plan zal een impuls worden gegeven aan de openbare ruimte. De gemeente zal een groene oever met gecombineerd fiets-/wandelpad langs de Dokkumer Ie aanleggen waardoor een ommetje langs het water mogelijk wordt.

Voor de inhoudelijke toelichting verwijzen wij verder naar bijgaand bestemmingsplan. Aanvullend lichten wij twee aspecten nog toe hieronder.

Geluid - Vaststelling hogere grenswaarde

Voor het bestemmingsplan Dokkum - De Houtkolk dient voor industrielawaai en wegverkeerslawaai een procedure hogere grenswaarde te worden gevoerd. Het ontwerp hogere grenswaarde wegverkeerslawaai en het ontwerp hogere grenswaarde Industrielawaai hebben 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Ook zijn er maatwerkvoorschriften vastgesteld, zoals in het advies van de Fumo is voorgesteld. De definitieve vaststelling van de hogere grenswaarden industrielawaai en wegverkeerslawaai zullen gezamenlijk met de vaststelling van het bestemmingsplan Houtkolk worden gepubliceerd.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is geborgd in de exploitatie-overeenkomst. De exploitatie-overeenkomst en bijbehorende risico's zijn in afzonderlijke besluitvorming eerder aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. De exploitatie-overeenkomst is op 22 december jl. ondertekend door alle partijen en er ligt momenteel een zakelijke omschrijving van de overeenkomst ter inzage.

Hiermee is, naast de andere in de toelichting genoemde aspecten, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

EVENTUELE VOORKEURSVARIANT BURGEMEESTER & WETHOUDERS

NVT

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente zorgdraagt voor de openbare ruimte. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien er een exploitatieovereenkomst gesloten is met de initiatiefnemer, ex artikel 6.12, lid 2 Wro. Derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Dongeradeel hebben op 22 december 2016 een exploitatie overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen. De partijen ontwikkelen gezamenlijk 77 appartementen die gedeeltelijk in koop en gedeeltelijk in huur worden uitgegeven. De gemeente draagt zorg voor de inrichting van het terrein. Hiervoor ontvangt de gemeente een bijdrage van de ontwikkelende partijen.

RISICO'S

(Wat zijn de risico's t.a.v. het te bereiken (project)resultaat, de planning, de te leveren prestaties, het proces, financieel, juridisch etc.?)

NVT

INSPRAAK

Voorontwerp en Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Op basis van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is vooroverleg gevoerd met de betrokken overleginstanties.

Voorafgaand aan de periode van voorverleg en inspraak is er nog een inloophbijeenkomst geweest op 8 juni jl. Tijdens de avond zijn veel omwonenden binnengelopen. De algemene indruk was dat er veel waardering is voor de aanpak van deze verwaarloosde locatie in Dokkum. In bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan 'reactienota inspraak en overleg en inloophbijeenkomst' zijn de reacties verwerkt. Deze zijn voornamelijk van de vooroverlegpartners, de brandweer, de provincie en Hûs en Hiem. Er zijn tijdens het vooroverleg verder geen inspraakreacties binnengekomen.

Ontwerp en reactienota zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria hebben 6 weken ter inzage gelegen van 10 november tot en met 21 december. Er is 1 zienswijze ingediend. En een reactie van It Wetterskip dat zij kunnen instemmen met het plan. De ingekomen zienswijze heeft aanleiding gegeven om de toelichting en de plankaart van het bestemmingsplan op een klein onderdeel te wijzigen, namelijk:

- Toelichting. Figuur 2.3. tekst aanpassen: voorgestelde indicatieve situatie;
- Plankaart. Een klein oppervlak van het gebouw van de Lidl aan de noordoostzijde is in de groenbestemming gevallen, omdat de eigendomsgrenzen van de gemeente zijn aangehouden. Dat deel is nu buiten het plangebied gehouden en aangepast op de plankaart, zodat de oorspronkelijke bestemming van de Lidl van kracht blijft.

Daarnaast los van de zienswijze in de toelichting het volgende toevoegen bij het aspect geluid:

- Toelichting. Onderdeel geluid, paragraaf 4.3. onderdeel industrielawaai: aanpassen conform gevoerde procedure Hogere grenswaarde en maatwerkvoorschriften.

Wij adviseren uw raad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voor de reactie op de zienswijze verwijzen wij naar bijgevoegde reactienota. Wij adviseren uw raad om te reageren op de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde reactienota en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Vervolgprocedure

Het door uw raad vastgestelde plan zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende deze termijn geen beroep of voorlopige voorziening wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk waarna de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders.

Raadscommissie Omkriten.

Genoemde raadscommissie heeft dit voorstel besproken in de vergadering van 16 februari 2017 en legt het voorstel als hamerstuk ter besluitvorming voor aan de vergadering van de gemeenterada van Dongeradel van 2 maart 2017.

De griffier.

De raad van de gemeente Dongeradeel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2017, no. 09/17;

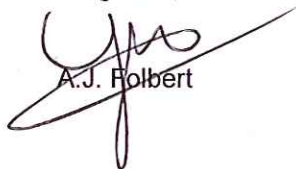
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- 1) Omtrent de zienswijze overeenkomstig de bij dit voorstel behorende reactienota.
- 2) Het bestemmingsplan "Dokkum- De Houtkolk" gewijzigd vast te stellen, zulks conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.
- 3) Voorts het bestemmingsplan "Dokkum- De Houtkolk" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0058.BPDKBB2016P2-VG01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen.
- 4) De welstandscriteria 'DK10. Dokkum, Houtkolk' vast te stellen.
- 5) Geen exploitatieplan voor het onder 2 en 3 genoemde vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

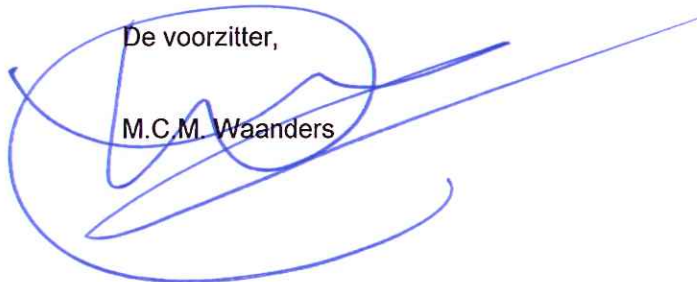
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Dongeradeel van 2 maart 2017.

De griffier,



A.J. Folbert

De voorzitter,



M.C.M. Waanders

Datum afkondiging:

Datum inwerkingtreding besluit: