

Ambtelijke Fusieorganisatie gemeenten
Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel
en Kollumerland c.a.
Postbus 13
9290 AA KOLLUM

Leeuwarden, 31 oktober 2017
Verzonden,

Ons kenmerk : 01449095
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Dokkum - Regiostad

Geacht college,

Op 19 september 2017 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Kantoren (cat. 1: strijd met verordening romte)

Binnen de bestemmingen “Bedrijf” en “Bedrijventerrein” zijn de gronden bedoeld voor onder meer bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1: bedrijvenlijst onder de categorieën 1 en 2. In deze bedrijvenlijst is ook een categorie “overige zakelijke dienstverlening: kantoren” opgenomen. Hoewel u het waarschijnlijk niet zo heeft bedoeld, worden hiermee zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt. Dit is in strijd met artikel 4.1.2, lid 1 van de Verordening Romte, omdat de locatie niet is opgenomen in een kantorenplan. Kantoren dienen in de genoemde bestemmingen dan ook expliciet te worden uitgesloten.

Binnen de bestemming “Detailhandel – PDV” zijn de gronden bedoeld voor perifere detailhandel en ter plaatse van de aanduiding tevens bestemd voor “specifieke vorm van bedrijf - ABC-goederen” en “kantoor”.

Met een afwijking (artikel 12.6) zijn kantoren zonder baliefunctie met een maximale brutovloeroppervlakte van 1.200 m² toegestaan. Als voor elk perceel deze afwijking wordt toegepast, ontstaat er een nieuwe kantoorlocatie. Ook dit is in strijd met genoemd artikel 4.1.2, lid 1. Wij verzoeken u de afwijking te schrappen.

Algemene wijzigingsregels ten behoeve van wonen (cat. 1: strijd met verordening romte)

De Wro-zone 2 (artikel 47.1 lid a) betreft een wijzigingslocatie ten behoeve van wonen. Het betreft hier een uitbreidingslocatie voor 25 woningen die zal moeten worden gemotiveerd in relatie tot de Verordening Romte 2014 en het woningbouwprogramma van uw gemeente.

Overigens wijzen wij u er op dat in de regels van artikel 47.1 lid a expliciet als criterium moet worden opgenomen dat de behoefte aan de ontwikkeling van deze locatie zal worden onderbouwd in de toelichting op het wijzigingsplan. Alleen dan kan gebruik worden gemaakt van de uitgestelde behoefteonderbouwing, waarvoor de Ladder duurzame verstedelijking sinds 1 juli 2017 ruimte biedt.

Als voorwaarde is opgenomen dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing. Tevens verzoeken wij u het criterium "archeologie" op te nemen. Op grond van de Famke is voor een ontwikkeling van deze omvang onderzoek noodzakelijk.

Agrarisch – Cultuurgrond (cat. 1: strijd met verordening romte)

Deze gronden zijn bedoeld voor instandhouding van landschappelijke waarden, met daaraan ondergeschikt (bestaande) voet- en rijwielpaden. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het aanleggen van paden. Als criterium is opgenomen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan landschappelijke waarden. Hier zou een criterium met betrekking tot archeologie moeten worden toegevoegd. Daarbij kan een verwijzing naar de FAMKE worden opgenomen. Bij de aanleg van paden kan namelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Agrarisch – Bedrijf (cat. 2: interpretatie verordening)

Binnen de bestemming zijn de gronden bedoeld voor een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. In de begripsbepaling (artikel 1.44 bestemmingsplan) blijkt dat het hier gaat om een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt. De begripsbepaling van de Verordening Romte 2014 gaat verder. Daar wordt genoemd dat voldoende grond aanwezig moet zijn in de omgeving van het bedrijf om overwegend te kunnen voorzien in de mestafzet en het benodigde ruwvoer van het bedrijf. Wij adviseren om aan te sluiten bij de begripsbepaling van de Verordening Romte en om in de toelichting nader in te gaan op een rekenmethode van de benodigde hectares.

Vaarwegenverordening (cat. 3: overig provinciaal belang)

Bij de bestemming Water worden steigers mogelijk gemaakt, mits een ontheffing is verkregen van het Wetterskip. Het kan zijn dat hier de Vaarwegenverordening Fryslân van toepassing is. Wij adviseren u hier in de toelichting aandacht aan te besteden.

Waarde – Archeologie (cat. 3: overig provinciaal belang)

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50m² dient onderzoek te worden verricht. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, is een omgevingsvergunning vereist, uitgezonderd voor ingrepen die niet dieper gaan dan 0,50m en kleinere oppervlakte hebben dan 50m². Ons provinciaal beleid (FAMKE) gaat echter uit van een diepte van 0,3 m. Wij verzoeken u deze diepte ook te hanteren, dan wel te onderbouwen waarom van een andere diepte kan worden uitgegaan.

Wijzigingsregels binnen de bestemming Groen (cat. 3: overig provinciaal belang)

In de wijzigingsregels is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming Groen ter plaatse van Wro-zone 1 te wijzigen naar Water ten behoeve van een haventje, mits geen onevenredige afbreuk aan: milieu, verkeer, ruimtelijke, cultuurhistorisch en landschappelijke waarden

en gebruik van aangrenzende gronden. Graag zien wij dat hier ook aandacht is voor de Vaarwegenverordening Fryslân en ontgrondingen.

Bedrijventerrein (Betterwird en bedrijventerrein Oost) (cat. 6: juridische kwaliteit)

In de specifieke gebruiksregels (7.5) wordt detailhandel als strijdig gebruik aangemerkt, met uitzondering van onder meer “specifieke vorm van detailhandel – singulier” en “specifieke vorm van detailhandel – ABC goederen” ter plaatse van de aanduiding. Deze uitzonderingen (7.5 lid e 4 en 6) komen echter in de bestemmingsomschrijving niet voor. Wij verzoeken u de regels, maar ook de plankkaart en de renvooi met elkaar in overeenstemming te brengen.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 25 november 2014, inzake “Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014”, nummer 1175956.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

R.E. Bouius - Riemersma MBA MCM, secretaris