

**WIJZIGINGSPLAN DOKKUM - LEGEWEG
31 EN 33**

**WIJZIGINGSPLAN Dokkum - Legeweg 31 en
33**

CODE 119956 / 24-05-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen ontwikkeling	5
2. 3. Inpassing	6
2. 4. Planologische inpassing	9
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijke beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie	12
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	13
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Kabels en leidingen	14
4. 10. Molenbiotoop	15
5. JURIDISCHE PLANOPZET	16
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Ecologische beoordeling
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Legeweg 33 in Dokkum is een voormalige bioscoop aanwezig. Het naastgelegen pand aan de Legeweg 31 is in gebruik geweest als cafetaria. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

Het voornemen bestaat om de panden te herontwikkelen en er 12 appartementen te realiseren. De gemeente Dongeradeel heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de nieuwe invulling van de panden.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Dokkum Binnenstêd*. Om de herontwikkeling, voornamelijk in de vorm van interne verbouw, van het bioscoopgebouw mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. In het geldende bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De bevoegdheid mag worden toegepast als het oorspronkelijke gebruik wordt beëindigd, de wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de bestemming "Wonen" uit het geldende bestemmingsplan van toepassing wordt.

In dit wijzigingsplan wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is geregeld in het vigerende bestemmingsplan *Dokkum Binnenstêd*. De panden hebben hierin de bestemming "Ontspanning en vermaak" met de aanduiding "bioscoop".

Het realiseren van 12 appartementen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Op het plangebied liggen de dubbelbestemmingen “Archeologisch waardevol gebied” en “Molenbiotoop”. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bescherming en, waar mogelijk, versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht van Dokkum, zoals deze aangegeven is in de Monumentenwet. De ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling in relatie tot het beschermd stadsgezicht komen nader aan de orde in hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’. Op het aspect archeologie zal nader ingegaan worden in paragraaf 4.2 ‘Archeologie’.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna Hoofdstuk 5 een beschrijving geeft van de juridische planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in de binnenstad van Dokkum. De binnenstad is bij besluit van 18 november 1971 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Binnen het beschermd stadsgezicht is het behoud van de kwaliteiten van het historisch waardevol centrum van belang. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een voormalige bioscoop en het daarnaast gelegen pand. Het plangebied grenst aan de voorzijde aan de Legeweg en aan de achterzijde aan de Westersingel. Aan de achterzijde van de bebouwing ligt een smalle gracht.

In de binnenstad komen diverse functies voor, zoals woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en winkels. Direct rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig.

De bioscoop is rond 1950 gebouwd. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak en is circa 10 meter hoog. Aan de noordzijde bestaat het gebouw gedeeltelijk uit één bouwlaag. Het pand bestaat globaal uit twee delen; een gebouw met een opvallende entree, grote raampartijen en een rood gedekte steilere kapvorm en het daarachter gelegen gebouw met weinig gevelopeningen en een flauwe dakhelling.

Naast de voormalige bioscoop staat een karakteristiek pand dat ooit gebouwd is als marechaussee kazerne. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een zadelpak. Het gebouw bestaat uit twee delen, waarbij het achterste gedeelte een lagere bouwhoogte heeft en minder ver naar achteren doorloopt. De bebouwing heeft met name aan de voorzijde en aan zijkant een aantal gevelopeningen.

Naast de bebouwing is een openbare ruimte aanwezig die door middel van een poort te bereiken is. Over de gracht achter de bebouwing ligt een brug.

Figuur 2 en 3 geven een foto weer van het plangebied in de huidige situatie. In figuur 4, 5 en 6 zijn afbeeldingen weergegeven van de bestaande gevels van de bebouwing.



Figuur 2. Bestaande voorgevel



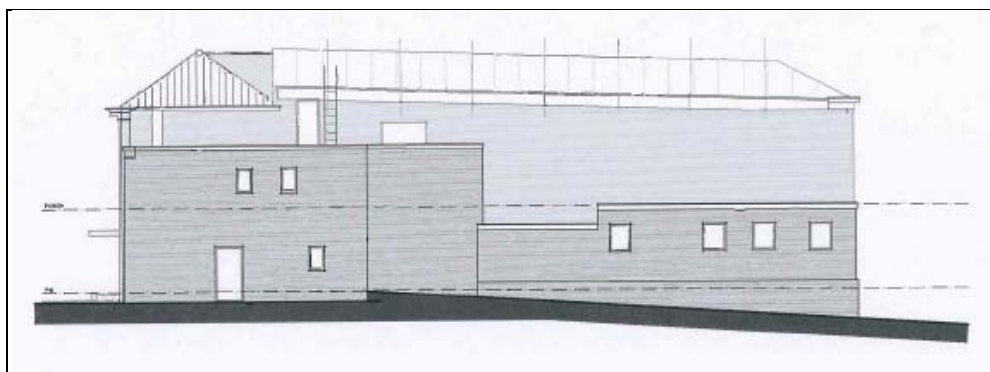
Figuur 3. Bestaande voorgevel



Figuur 4. Bestaande achtergevel



Figuur 5. Bestaande zuidgevel



Figuur 6. Bestaande noordgevel

2. 2. Voorgenomen ontwikkeling

Aangezien de bioscoop en het naastgelegen pand niet meer in gebruik zijn, is gezocht naar een nieuwe functie voor het gebouw. Het pand wordt opnieuw ingevuld met 12 appartementen.

Bij de functieverandering blijft het uiterlijk van de gebouwen zoveel mogelijk behouden en wordt voornamelijk het interieur aangepast. De staat van de gebouwen is dusdanig dat ze eerst gerenoveerd moeten worden. Verder is het voor de woonfunctie noodzakelijk dat er een aantal wordt aangebracht en dat er kleine uitbouwen worden gerealiseerd.

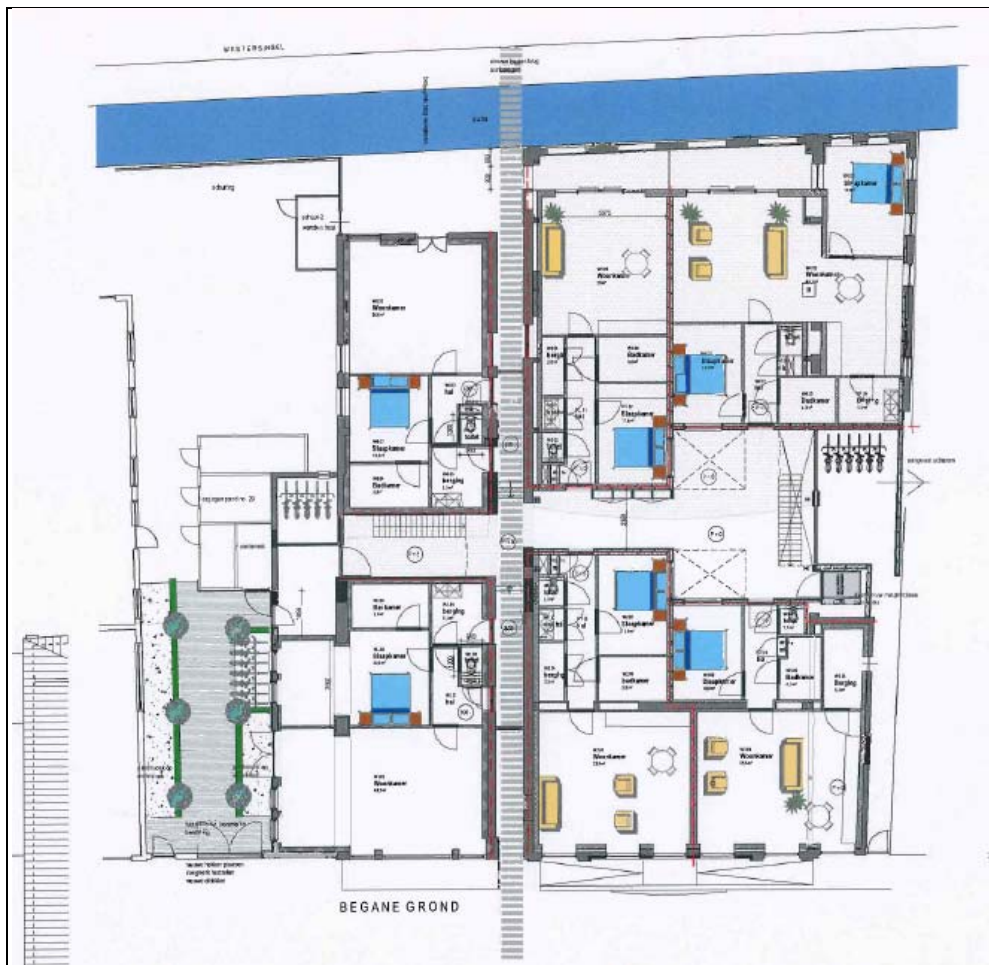
2. 3. Inpassing

Bij de herontwikkeling van het plangebied zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden het belangrijkste uitgangspunt geweest. Uitgangspunt is geweest de waarden te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Bij de herontwikkeling van het pand vinden met name interne ingrepen plaats. De buitenzijde blijft zoveel mogelijk behouden om zo de waardevolle en karakteristieke bebouwing zo veel mogelijk in tact te laten.

Bebouwing

Binnen de bestaande bebouwing worden 12 appartementen gerealiseerd. In de voormalige bioscoop worden 4 appartementen op de begane grond gerealiseerd en 4 appartementen in de tweede bouwlaag. In het naastgelegen pand zijn 2 appartementen op de begane grond gesitueerd en 2 appartementen in de tweede bouwlaag. Het gebouw is via 4 ingangen toegankelijk die allen bij elkaar komen in een gezamenlijke hal. Vanaf de hal wordt toegang verkregen tot de afzonderlijke appartementen. Voor elke appartement is een bergingsruimte beschikbaar die vanaf de gezamenlijke ruimte toegankelijk is. Verder zijn bij 2 ingangen fietsenstallingen aanwezig. De plattegrond van de begane grond is in figuur 7 weergegeven.

In de voorgevel van de bioscoop worden enkele ramen toegevoegd en de entree wordt gewijzigd. In de zijgevel en in de achtergevel worden eveneens raampartijen toegevoegd. Aan de noordzijde van het gebouw wordt de begane grondlaag deels voorzien van een tweede bouwlaag. De grote raampartijen worden hier terugliggend aangebracht, waardoor de ruimte voor een loggia (in pandig balkon) ontstaat. In figuur 8, 9 en 10 zijn impressies weergegeven van de nieuwe situatie.



Figuur 7. Plattegrond van de begane grond



Figuur 8. Impressie van de voor- en zijgevel



Figuur 9. Impressie van de achter- en zuidgevel



Figuur 10. Impressie van de achter- noordgevel

Parkeren

In het plangebied is geen parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwe appartementen. Ook in de omgeving van het plangebied, in de binnenstad van Dokkum, is parkeerruimte schaars. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is daarom een overeenkomst gesloten, waarin hierover afspraken worden gemaakt.

Archeologie

De hoge archeologische waarden in het plangebied zijn middels een dubbelbestemming beschermd. Als er in de bodem ingrepen groter dan 50 m² worden gedaan, dan moet archeologisch onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Deze dubbelbestemming is in het wijzigingsplan overgenomen.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Dokkum is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Om de waarden te beschermen, is een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden verplicht gesteld in de regels van het geldende bestemmingsplan. Voor bepaalde ingrepen die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke kwaliteit, moet vooraf een aanlegvergunning aangevraagd worden. Deze regeling is in het wijzigingsplan overgenomen.

2. 4. Planologische inpassing

Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gesteld. Zo mag de wijziging uitsluitend plaatsvinden als de betreffende gronden aan hun oorspronkelijke gebruik overeenkomstig de bestemming zijn of zullen worden onttrokken. De bebouwing is momenteel al niet meer in gebruik ten behoeve van een bioscoop, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan. Verder mag de wijziging niet tot gevolg hebben dat onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan. Hier wordt in hoofdstuk 4 nog nader op ingegaan. Ten slotte is na wijziging artikel 12 van het geldende bestemmingsplan van toepassing op het plangebied. Dit is opgenomen in de juridische planopzet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit wijzigingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan 'Om de kwaliteit fan de romte'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân* (vastgesteld op 13 december 2006). De provincie zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Dokkum is in het Streekplan aangewezen als regiostad, binnen de regio Noordoost-Fryslân. Binnen Dokkum zijn volgens het Streekplan nog enkele binnenstedelijke ontwikkelingslocaties aanwezig. Benutting van deze ontwikkelingslocaties heeft prioriteit.

3. 3. Gemeentelijke beleid

Binnenstadsvisie Dokkum

Om het gemeentelijk beleid ten aanzien van de binnenstad van Dokkum richting te geven, is de *Binnenstadsvisie Dokkum* opgesteld. Hierin worden de belangrijkste uitgangspunten voor de binnenstad uiteengezet. In de visie worden een aantal verandergebieden aangegeven. Het voorliggende plan is niet als concrete ontwikkeling in de visie aangeduid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkeling in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op ongeveer 8 kilometer afstand, namelijk de Waddenzee. Dit is zowel een Natura 2000-gebied als ook onderdeel van de EHS. Gezien de voorgenomen ontwikkeling, namelijk een herontwikkeling van een bioscoop naar appartementen, en de afstand tot het beschermde natuurgebied, is er geen invloed te verwachten. Het wijzigingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit het intern verbouwen van de panden. Ook worden er gevelopeningen aangebracht in de bestaande bebouwing en worden er renovatiewerkzaamheden uitgevoerd, zoals het herstellen van het dak. Bij deze werkzaamheden kunnen beschermde soorten worden geschaad die in het dak of in de muren voorkomen. Er is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De rapportage is opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen middelzwaar of zwaar beschermde soorten zijn aangetroffen. Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen is echter niet uit te sluiten. Daarom wordt nader onderzoek gedaan naar de verblijfplaatsen van vleermuizen. Als er verblijfplaatsen worden aangetroffen vindt compensatie en mitigatie plaats. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan echter niet in de weg. Het wijzigingsplan is met betrekking tot ecologie dan ook uitvoerbaar.

4. 2. Archeologie

Toetsingskader

Ten aanzien van archeologie is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van wijzigingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het wijzigingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan *Dokkum Binnenstêd* de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Daarnaast heeft het plangebied op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) de waarde 'streven naar behoud'. Dit houdt in dat voor deze gebieden bekend is dat zij archeologische resten uit de bronstijd en later bevatten. De provincie adviseert om te voorkomen dat in deze gebieden bodemingrepen gedaan worden. Mochten er wel bodemingrepen uitgevoerd worden, dan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 50 m².

Met de voorliggende ontwikkeling wordt de bodem niet of nauwelijks aangetast. Eventueel aanwezige archeologische resten worden daarom niet aangetast door de functieverandering van het gebouw. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

In totaal neemt het bebouwd oppervlak in het plangebied in geringe mate toe. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan *Dokkum - Legeweg 31 en 33* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies (zie bijlage 2).

4. 4. Milieuzonering

Toetsingskader

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving.

In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Met dit wijzigingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt van cultuur en ontspanning naar een woonfunctie. Dit zorgt niet voor belemmering van omliggende functies. Het wijzigingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 5. Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Vanwege de functieverandering naar wonen is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd ter plaatse van een ondergrondse brandstoftank. Uit het onderzoek blijkt dat er voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten en concentraties zijn gemeten. Er kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de ondergrondse tank is vastgesteld. De tank kan niet worden verwijderd, omdat de bebouwing in stand blijft. De gemeente neemt hiervoor geen aanvullende maatregelen, omdat de tank al is gelegegd, gespoeld en mogelijk is gevuld met zand. De aanwezigheid van de tank levert daardoor geen belemmeringen op voor de toekomstige woonfunctie in het plangebied.

4. 6. Geluid

Toetsingskader

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

¹ Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een ondergrondse brandstoftank op het perceel aan de Legeweg 33 in Dokkum, WMR Rinsumageest bv, 12 november 2010.

De gehele binnenstad van Dokkum is aangewezen als 30-kilometer gebied. Het is daarom niet noodzakelijk om geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren. Bovendien is de binnenstad van Dokkum autoluw, waardoor de verkeersintensiteit laag is. Tevens zijn er geen geluidsproducerende inrichtingen aanwezig waarmee in het wijzigingsplan rekening gehouden moet worden. Het wijzigingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4. 7. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Met dit wijzigingsplan worden 12 appartementen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn er binnen de gemeente Dongeradeel geen problemen bekend met betrekking tot de bestaande luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de woonfunctie in het plangebied. Er zijn geen buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit wijzigingsplan rekening gehouden moet worden.

4. 10. Molenbiotoop

Nabij het plangebied bevindt zich de in bedrijf zijnde windmolen “Zeldenrust”. Windmolens hebben op grond van het recht op windvang een belangrijke positie in de ruimtelijke ordening. In het geldende bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin bouwhoogten van omliggende bebouwing zijn gemaximaliseerd.

Voor de windmolen houdt dit in dat tot een afstand van 245 meter van de Zeldenrust bebouwing (en beplanting) niet hoger mag zijn dan de stellinghoogte (van 8,8 meter plus het maaiveldverschil). Op grotere afstand van de molen mag de hoogte dan per 100 meter meer met 2 meter toenemen. De molenbiotopen doen vooral buiten de bolwerken hun invloed gelden en in beperkte mate in de binnenstad. De bebouwing in het plangebied is circa 9,5 meter hoog. De hoogte van de bebouwing wordt niet aangepast naar aanleiding van de gewenste ontwikkeling. Door het verschil in maaiveldhoogte is de hoogte van de bebouwing niet hoger dan de stellinghoogte van de windmolen. Bovendien gaat het om een bestaande situatie. Voor de molenbiotoop is een regeling in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Deze regeling is in dit wijzigingsplan overgenomen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 9 van het bestemmingsplan. De bestemming kan daarmee worden gewijzigd naar de bestemming "Wonen" uit artikel 12. Dit wijzigingsplan van het *bestemmingsplan Binnenstêd* van de gemeente Dongeradeel gaat vergezeld van een plankaart. Op deze kaart is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Binnenstêd*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de plankaart deel uit van het *bestemmingsplan Binnenstêd*. De voorschriften van artikel 12 van het *bestemmingsplan Binnenstêd* zijn van toepassing. Ook de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied" en "Molenbiotop" blijven van toepassing.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast worden omwonenden door de initiatiefnemers op de hoogte gehouden van de ontwikkeling.

Overleg

Het wijzigingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden in hoofdstuk 7 'Overleg' voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Vervolgens wordt het wijzigingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft de herontwikkeling van een bestaande bioscoop en het naastgelegen gebouw tot 12 appartementen. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de herontwikkeling. Hier heeft de gemeente Dongeradeel verder geen kosten aan.

Grondexploitatie

De kosten die de gemeente wel maakt (plankosten, etc.) worden verhaald door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is tevens een planschadeovereenkomst gesloten, zodat de gemeente geen kosten heeft aan eventuele planschadeclaims.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk, aangezien de kosten van het plan op een andere manier worden verhaald. Het plan wordt financieel uitvoerbaar geacht.

===