

Nota inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan Dokkum, locatie Mollema
13 maart 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

Langs de Rondweg-Noord in Dokkum ligt het terrein van het voormalig tuincentrum Mollema. Sinds de sluiting van het tuincentrum in 2012 heeft het gebouw lange tijd leeggestaan. De prominente ligging van het terrein op een zichtlocatie aan de Rondweg en op korte afstand van de binnenstad, vraagt om een meer hoogwaardige invulling. Dit is in combinatie met de grote behoefte aan woningen aanleiding geweest om een plan te maken voor de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Zwanenburg Projecten heeft in overleg met de gemeente Noardeast-Fryslân een stedenbouwkundig plan uitgewerkt met 86 grondgebonden woningen in verschillende segmenten en 24 appartementen. Er worden vooral woningen gebouwd voor het lagere en middensegment waaronder 14 woningen voor sociale huur.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen in de periode van 22 september tot en met 19 oktober 2022. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er zeven inspraakreacties en drie vooroverlegreacties binnengekomen op het bestemmingsplan. In deze nota is ingegaan op de ingekomen reacties en de wijze waarop hier mee is omgegaan in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Vooroverlegreacties

Algemeen

Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voor de Locatie Mollema toegezonden aan de vooroverlegpartners. De volgende partijen hebben gereageerd:

1. Brandweer Fryslân
2. Provincie Fryslân
3. Wetterskip Fryslân
4. TenneT

Door TenneT is aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan en geen opmerkingen hebben. De provincie, de brandweer en het Wetterskip hebben inhoudelijke reacties gegeven. Deze zijn hierna behandeld. De reacties zijn geanonimiseerd opgenomen als bijlage bij de Nota inspraak en vooroverleg.

1. Provincie Fryslân

De Provincie Fryslân heeft gereageerd op het bestemmingsplan per brief gedateerd op 18 oktober 2022. Hieronder is de vooroverlegreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

1.1 Stikstof

De provincie adviseert een AERIUS-berekening conform de meest actuele calculator bij het ontwerpplan te voegen. Verzocht wordt de uitkomst van de berekening te bespreken met het team Groene Regelgeving van de provincie voordat het plan ter inzage gaat.

Beantwoording gemeente

Er is een nieuwe AERIUS-berekening toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De uitkomst is besproken met het team Groene Regelgeving van de provincie voordat het plan ter inzage gaat.

1.2 Houtopstanden

De provincie adviseert nader af te wegen of sprake is van een meld- en herplantplicht vanwege het kappen van diverse bomen.

Beantwoording gemeente

Aan het kappen van bomen binnen de bebouwde is geen meld- en/of herplantplicht verbonden. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Wel kan worden gemeld dat er circa 65 à 70 bomen worden aangeplant en 600 m2 bosplantsoen.

1.3 Ontgroningen

Op de nieuwbouwlocatie is sprake van het uitbreiden van een waterpartij. De provincie merkt op dat hier sprake is van een ontgroning waar de Ontgroningenverordening Friesland op van toepassing is. De provincie vraagt uit te zoeken of de ontgroning in dit geval is vrijgesteld van de vergunningplicht.

Beantwoording gemeente

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de Fumo. Artikel 1.b lid h. van de Ontgroningenverordening Friesland stelt dat in een aantal gevallen de aanleg van watergangen is vrijgesteld van vergunningplicht. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. De tekst in hoofdstuk 4.8 van de toelichting is aangepast. Er zal een ontgroning worden uitgevoerd om een waterpartij te verruimen. Er wordt niet dieper gegraven dan 2 meter beneden maaiveld waarbij minder dan 10.000 m3 bodemmateriaal vrij komt.

1.4 Woningbouw

De provincie adviseert in de toelichting nader te specificeren hoeveel woningen door de woningcorporatie kunnen worden gebouwd en wat het aandeel betaalbaar is (huur < 750 euro, huur 750-1000 euro en koop tot 355.000 euro). De provincie geeft de suggestie mee om één en ander te borgen in de planregels.

Beantwoording gemeente

In hoofdstuk 3.3 van de toelichting is nader gespecificeerd hoeveel woningen door de woningcorporatie worden gebouwd en wat het aandeel betaalbaar is. Er is vanuit de gemeente in goed overleg met de ontwikkelaar ingezet op zoveel mogelijk betaalbaar. Het bestemmingsplan is een lopend plan, waarbij kostenstijging van invloed kan zijn op het aandeel betaalbaar.

Woningbouwprogramma Locatie Mollema				
			Verwachte koopsom	Kavelnummers
Type woning	Categorie	Aantal	Prijspeil dec 2022	
Tussen en hoekwoning	sociale huur	14		54-60 en 65-71
Tussenwoning	sociale koop	6	< 250.000	33-35 en 38-40
Tussenwoning	Laag segment	18	250.000-325.000	32, 36, 37, 41 - 43-53 en 61-64 en 72-86
Hoekwoning	Laagsegment	16		
Halfvrijstaande woning	Middensegment	28	325.000-500.000	1-12 en 16-31
Vrijstaande woning	Hoogsegment	4	500.000	13, 14, 15, 42
Appartementen	Middensegment	24	325.000-500.000	87-110

Er worden 14 grondgebonden woningen ontwikkeld ten behoeve van sociale huur. Een deel van de koopwoningen zal onder de 405.000 (NHG) euro worden gerealiseerd. Het aandeel betaalbaar is niet in de planregels vastgelegd. Wel zijn deze nadere afspraken vastgelegd in een op 17 mei 2022 getekende intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar. Daarnaast zijn deze afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de woningcorporatie Thús Wonen en wordt er nog een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar.

1.5 Landschappelijke inpassing

De provincie adviseert om de landschappelijke inpassing ook te borgen in de regels middels een voorwaardelijke verplichting.

Beantwoording gemeente

Uit de jurisprudentie volgt dat een gemeente de voorwaarden die van belang worden geacht om medewerking te verlenen, publiekrechtelijk moeten borgen via een voorwaardelijke verplichting. Dit geldt ook als hogere beleidsregels, bijvoorbeeld de provinciale verordening, dit eisen. In dit geval wordt een plan voorbereid dat een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied betreft en ook als zodanig is begrensd in de verordening. Vanuit de provinciale verordening zijn daarom geen voorwaarden gesteld aan de landschappelijke inpassing. In elk geval schrijft de verordening het opnemen van een voorwaardelijke verplichting niet voor. De vormgeving van de stadsrand is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor de huidige bestemmingen in deze stadsrand zijn geen voorwaardelijke verplichtingen tot landschapsmaatregelen opgenomen. Voor dit plan geldt dat dat ongeveer de helft van deze stadsrand een openbaar gebied wordt. Voor dit deel kan geen voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, omdat de verantwoordelijkheid voor de (te verplichten) instandhouding bij de gemeente ligt en dus nergens een voorwaardelijkheid kan worden neergelegd. De andere helft bestaat uit drie particuliere kavels over een afstand van 50 meter. Er wordt hier een programma vrijstaande woningen ontwikkeld, die qua goot- en bouwhoogte beperkt zijn ten opzichte van de rest van het programma. Dit is per definitie een verbetering ten opzichte van wat er op basis van het huidige plan kan komen. Gelet op de bouwregels, het type kavels en het ondergeschikte aandeel hiervan in de stadsrand, acht de gemeente het niet voorwaardelijk dat de solitaire bomen die hier zijn geprojecteerd als verplichting worden opgenomen. Dit kan aan de toekomstige bewoners worden overgelaten.

1.6 Natuur inclusief bouwen

De provincie vraagt aandacht voor het aspect natuur inclusief bouwen, door in het ontwerp van het plan rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren.

Beantwoording gemeente

In het ontwerp van het plan wordt rekening gehouden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Aan hoofdstuk 3.2 van de toelichting is een paragraaf natuur inclusief bouwen toegevoegd.

1.7 Bodem

De provincie verzoekt de resultaten van het nog af te ronden bodemonderzoek te verwerken in het ontwerpplan. Als sanering aan de orde dient hierover afstemming te worden gezocht met de Fumo.

Beantwoording gemeente

De resultaten van het bodemonderzoek zijn verwerkt in hoofdstuk 4.7 van de toelichting. Bij de boorpunten 36, 37 en 38 zal de bovengrond tot circa 0,5 m -mv apart worden afgevoerd. De niet toepasbare grond en industriegrond worden afgevoerd. De achtergebleven bodem zal opnieuw worden gekeurd waarvan een rapport wordt opgemaakt.

1.8 Waterrobuust bouwen

Het Advies Waterrobuust Bouwen is > 0 m NAP. De provincie merkt op dat de locatie tegen $1 \text{ m} + \text{NAP}$ ligt. Dit is hoog genoeg. De provincie adviseert dit te benoemen in de toelichting van het plan.

Beantwoording gemeente

Aan hoofdstuk 3.2 van de toelichting is een paragraaf waterrobuust bouwen toegevoegd. Het vloerpeil van de woningen ligt op $0,70 + \text{NAP}$. Het waterpeil varieert tussen de $-0,80$ a $-1,0$ m NAP. De drooglegging is daarmee minimaal 1,5 meter.

2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân heeft gereageerd op het bestemmingsplan per email gedateerd op 25 oktober 2022. Hieronder is de vooroverlegreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

2.1 Klimaatadaptief/waterrobuust bouwen

Het Wetterskip vraagt om de minimale vloerpeilhoogte van de woningen te benoemen en vast te leggen in regels v.h. bestemmingsplan. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de aanleghoogte rekening te houden met het maatgevend boezempeil van $+ 0,06$ m.

Beantwoording gemeente

Het gebied ligt hoofdzakelijk in de polder. De waterpeilen zijn: zp $0,80$ wp $-1,00$. Het peil van de straat ligt op $0,45 + \text{NAP}$ en het peil van de woningen is $0,70 + \text{NAP}$. De drooglegging tussen zp en vloerpeil is dus 1,5 m.

2.2 Ruimtelijke adaptatie, percentage verharding en groene inrichting

Het Wetterskip vraagt hoe het onderdeel 'Ruimtelijke adaptatie, percentage verharding en groene inrichting' wordt geborgd in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

De toename aan verharding bedraagt 2.200 m^2 . Hiervan moet 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Als gevolg van de uitvoering van het plan wordt 588 m^2 aan water gedempt, waarmee de totale watercompensatie uitkomt op 808 m^2 . Hieraan wordt voldaan door de aanwezige waterpartij uit te breiden. Voor het overige wordt de openbare (groene) ruimte ingericht overeenkomstig het stedenbouwkundig plan.

2.3 Onderhoud wateroppervlak

Het Wetterskip vraagt hoe het regulier onderhoud aan de sloten en de vijver in het plangebied wordt uitgevoerd en door wie.

Beantwoording gemeente

Onderhoud vindt plaats door middel van hekkelen met kraan of maaiboot. Onderhoud ligt bij de eigenaar van de sloot. Voor de vijver is dat de gemeente; voor de sloot is dat de gemeente en eigenaren. De afwatering wordt tevens gewaarborgd door RWA rioleren aan te sluiten op de sloten en vijvers. De doorstroming wordt vergroot. De riolering fungeert dan tevens als duiker en biedt daardoor een extra veiligheid mocht de doorstroming van de watergangen niet functioneren.

3. Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân heeft gereageerd op het bestemmingsplan per brief gedateerd op 26 september 2022. Hieronder is de vooroverlegreactie samengevat. Onderaan de opsomming is een gemeentelijke reactie gegeven.

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en het bluswater. Brandweer Fryslân adviseert om:

1. Zeker te stellen dat de wegen zodanig zijn ingericht, zodat een brandweerauto tot op 10 meter van de ingang tot het appartementencomplex kan naderen.
2. Bij de inrichting van het plangebied ervoor te zorgen dat er brandkranen met een opbrengst van minimaal 500 l/min binnen 100 meter van ingangen van woningen/ het appartementencomplex worden geplaatst.
3. Hen te betrekken bij de (concept)uitwerking van de brandkranen en deze ter toetsing voor te leggen. Brandkranen hebben namelijk ook een relatie met de mogelijke opstelplaatsen van de brandweerauto en moeten daarom op elkaar afgestemd zijn.

Beantwoording gemeente

Ad 1 Een brandweerauto kan het appartementencomplex bereiken tot op 10 meter van de ingang.

Ad 2 Het plan wordt ter beoordeling toegestuurd naar de Veiligheidsregio. De gemeente neemt het advies over en stuurt de stukken naar Vitens voor de dimensionering van het net en de locaties van de brandkranen.

Ad 3 Brandweer Fryslân zal bij de (concept)uitwerking van de brandkranen worden betrokken.

Hoofdstuk 3 Inspraakreacties

Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 september 2022 bekendgemaakt dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de Locatie Mollema aan De Veiling te Dokkum. Dit overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 22 september tot en met 19 oktober 2022 ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn zeven inspraakreacties ingediend. Deze zijn hierna behandeld. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd opgenomen als bijlage bij de Nota inspraak en vooroverleg.

1. Inspraakreactie de heer X, De Veiling Dokkum

De heer X, wonende te De Veiling X te Dokkum heeft een inspraakreactie ingediend, ingekomen op 25 september 2022. Inspreker heeft circa 116 vraagpunten over de Toelichting van het bestemmingsplan en haalt daarbij diverse thema's aan. Er is daarom gekozen om de inspraakreactie thematisch te beantwoorden. Omwille van de leesbaarheid zijn de vraagpunten gegroepeerd en per thema samengevoegd. Per thema is een gemeentelijke reactie gegeven.

1.1 Voortraject en procesgang

Dit betreft vraagpunten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18, 50, 58, 61, 62, 63, 64.

Inspreker haalt een aantal situaties aan die hebben gespeeld in een periode voor de totstandkoming van het bestemmingsplan en de huidige bestemming, het wisselende gebruik van het huidige pand en de leegstand van het pand. Inspreker beweert daarnaast dat de huidige bestemming op een onwettige manier tot is stand gekomen. In geen enkel (beleids)document wordt verwezen naar de locatie als een potentiële bouwlocatie.

Beantwoording gemeente

De genoemde punten die in het verleden hebben gespeeld doen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter zake en zullen niet inhoudelijk worden beantwoord. Het vertrekpunt voor dit bestemmingsplan is het geldende bestemmingsplan en het actuele vastgestelde beleid.

Voor wat betreft de aanwijzing van de locatie als potentiële bouwlocatie kan gemeld worden dat de gemeente voor een grote woningbouwopgave staat, waarvan een deel binnenstedelijk, via transformatie, tot stand moet komen. De gemeente is hierbij mede afhankelijk van initiatieven uit de markt. Wanneer een initiatief wordt aangedragen dat invulling geeft aan de opgave, wordt dit getoetst aan de wettelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De gemeente beoordeelt en faciliteert dergelijke ontwikkelingen en neemt de verantwoordelijkheid voor de belangenafweging. Dat de locatie Mollema niet concreet in gemeentelijk beleidsstukken is genoemd als herontwikkelingslocatie, doet niet af aan het feit dat voor deze locatie is gezocht naar een passende functie en een herinvulling van het terrein waaraan behoefte is. De ontwikkeling geeft invulling aan de binnenstedelijke opgave van de gemeente en past daarmee binnen het beleid.

De locatie is opgenomen op de fase-1 lijst van gemeentelijke woningbouwprojecten. De gemeenteraad heeft op 9 december 2021 kennis genomen van de woningbouwplannen waaronder de Locatie Mollema tijdens een presentatie in It Petear. Op 27 januari 2022 zijn de benodigde kredieten ter beschikking gesteld.

Voor wat betreft de totstandkoming van de huidige bestemming van het tuincentrum kan het volgende worden gemeld. In het bestemmingsplan 'Dokkum Bûten de Bolwurken' (vastgesteld 8 april 2010) had de locatie Mollema de bestemming 'Detailhandel - PDV', met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Deze gronden waren bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van perifere detailhandel en een tuincentrum. In 2018 is

het bestemmingsplan geactualiseerd. Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Dokkum Regiostad' vastgesteld. Voor de locatie Mollema is gekozen voor een bestemming die ruimtelijk-functioneel gezien aansluit bij de bestaande bebouwing die voor de functie gebruikt kan worden. Het tuincentrum was toen echter al gestopt. Het idee was daarom de locatie een ruimere bestemming te geven en mede te bestemmen voor lichte bedrijvigheid. Dit om te voorkomen dat de locatie enkel als perifere detailhandel en tuincentrum gebruikt zou mogen worden, hetgeen vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk was. De locatie kreeg de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'perifeer' (het zuidelijke deel). Toegestaan zijn bedrijven onder de categorieën 1 en 2 die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan. Om de bestaande rechten van het tuincentrum te behouden is wel de aanduiding 'tuincentrum' op het gehele terrein gelegd.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen, conform de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat betekent dat de kennisgevingen van het voorontwerp-, het ontwerp- en het vastgestelde bestemmingsplan zijn gepubliceerd in het huis-aan-huisblad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

1.2 Behoeftte en woonvisie

Dit betreft vraagpunten 12, 13, 14, 55, 56, 62, 65, 66, 67, 68, 71, 73, 76, 77.

Inspreker stelt de behoefte naar woningen ter discussie en verwijst daarbij naar een totale woningbehoefte in Dokkum van 90 tot 120 woningen, waarvan 35-65 koopwoningen en 30 sociale huurwoningen. Daarmee zou eind 2021 al voldaan zijn aan de vraag. Voor wat betreft de overweging ten aanzien van behoefte geeft inspreker aan dat er geen onderzoeken, enquêtes of rapporten bekend zijn waaruit blijkt dat er een noodzaak dan wel wens bestaat tot uitbreiding van het woningaanbod in Dokkum.

Beantwoording gemeente

De woningbehoefte in Dokkum neemt nog steeds toe. Uit gesprekken met de corporatie Thús Wonen, ontwikkelende partijen en makelaars blijkt dit overduidelijk. Ook is in de nieuwe regionale woningmarktmonitor van KAW als ontwikkelrichting voor Dokkum opgenomen dat de stad een sterke positie in de regio heeft, waarbij er veel vraag is naar extra woningen en ruimte voor projectmatige woningbouw. De monitor is een jaarlijkse update. Op basis van de nieuwe monitor is duidelijk dat er blijvend een substantiële vraag is naar woningen. De woningmarktmonitor is gebaseerd op de vraag tot en met 2020. De vraag is vanaf dat moment nog meer toegenomen in het kader van de landelijke woningdruk. Daarnaast zal in het kader van de landelijke woningbouwopgave de bijdrage van Dokkum zeer waarschijnlijk zorgen voor een aantrekkende werking en nog extra woningbouwvraag.

1.3 Aan huis verbonden beroepen

Dit betreft vraagpunten 36, 37, 38, 39, 40, 41, 90, 91, 105-116.

Inspreker suggereert dat de gemeente aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen mogelijk maakt om van het woongebied een gemengd gebied te maken en stelt dat daarvoor de behoefte moet worden onderbouwd en dat ook de voorwaarde dat de kopers een bedrijf bij huis hebben geregeld moet zijn.

Beantwoording gemeente

Binnen de woonbestemming wordt ruimte geboden voor het uitoefenen van een zeer limitatieve lijst van beroepen of bedrijven aan huis die (vrijwel) geen milieueffecten hebben. Een aan-huis-verbonden beroep is gedefinieerd als een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. De mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden beroep wordt vrijwel overal in de gemeente (en in vele andere gemeenten) geboden. Het

is een mogelijkheid en geen voorwaarde, wat geen enkele verbinding heeft met de overweging of een gebied een gemengd gebied is of een rustige woonomgeving. Het aantonen van de behoefte hiervoor is dan ook niet nodig. Overigens is in het bestemmingsplan een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als strijdig gebruik aangemerkt, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer. Tevens geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

1.4 Binnen- of buitenstedelijk

Dit betreft vraagpunten 17, 51, 52, 53, 54, 57, 59, 60, 69, 70, 72, 74, 75-2, 78, 79, 104.

De inspreker benadrukt dat de aanwijzing van het gebied als transformatiegebied/inbreidingslocatie niet mogelijk is, nu een deel van het plangebied een agrarische bestemming heeft. Verder stelt inspreker op dit punt dat de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied uit de provinciale verordening niet correct is. Tot slot benoemt inspreker dat het ontwikkelen van het stukje agrarisch cultuurgrond niet voldoende is onderbouwd vanuit het aspect cultuurhistorie.

Beantwoording gemeente

Het bestemmingsplan stelt een stedelijke ontwikkeling voor in een gebied met een oppervlakte van 33.688 m². Deze locatie ligt aan de stadsrand en de begrenzing volgt deze rand. In het bestemmingsplan staat beschreven dat een deel van dit terrein (feitelijk exact 3.125 m²) een agrarische bestemming heeft en voor dat deel feitelijk sprake is van een uitbreiding in landelijk gebied. Dat betekent dat 91% van de locatie een transformatie betreft en de 9% uitbreiding is, gelegen binnen de stadsrand. Dit doet geen afbreuk aan de onderbouwing dat er sprake is van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking beoogt.

De kaart figuur 3.1 van de toelichting is rechtstreeks overgenomen uit de provinciale verordening Romte 2014. De provincie begrenst het stedelijk gebied op een hoog schaalniveau, maar stelt daarbij nadere regels ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen en buiten die begrenzing. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied (de rode contour). Er is daarnaast ruimte om aansluitend aan het bestaande stedelijk gebied, zeker als dit binnen de ruimtelijke structuur van de stad ligt, stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is dit toegelicht. Als geheel kan de locatie worden gezien als een transformatiegebied, waarbij de stedelijke ontwikkeling binnen de ruimtelijke contour van de stad blijft en dus geen ruimtebeslag legt op het landelijk gebied.

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie kan het volgende worden gemeld. Cultuurgrond is 'in cultuur gebrachte grond' en vertegenwoordigt niet per definitie een cultuurhistorische waarde. Met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' wordt naast het behoud van de agrarische gronden als weiland of akkerland, de instandhouding van landschappelijke waarden nagestreefd. Desalniettemin dient het bestemmingsplan een paragraaf cultuurhistorie te bevatten. Dit is hoofdstuk 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.5 Het stedenbouwkundig plan

Dit betreft de vraagpunten 24, 25, 26, 27, 28.

Inspreker vraagt zich af waarom voor de woningen in de overgang naar het landelijk gebied is gekozen voor een maximale goothoogte van 4 meter, terwijl voor de bedrijfswoning aan De Veiling slechts 3,5 meter is toegestaan. Inspreker benoemt verder dat niet wordt voldaan aan de beschikbaarheid van groen in de stad, zoals bepaald in de Nota Ruimte. Inspreker stelt verder dat de referentieplaatjes voor de beeldkwaliteit bouwhoogtes tot 13 meter suggereren, waarmee op basis van een beeldkwaliteitsplan dergelijk hoge woningen kunnen ontstaan.

Beantwoording gemeente

Voor de bedrijfsbestemming voor De Veiling is gekeken naar de onderlinge verhouding tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De goothoogte van de bedrijfswoningen is in die zin niet ingegeven door de landschappelijke overgang. De maximale goothoogte van de woningen aan het lint van de Aalsumerweg bedraagt 7 meter. Voor de meest noordelijke woning op Aalsumerweg 49A geldt een lagere goothoogte van 4 meter. Voor de nieuwe woningen in de overgang naar het landelijk wordt aangesloten bij die lagere goothoogte van 4 meter. De (bindende) bouwregels van het bestemmingsplan bepalen de maximaal toegestane bouwhoogte, niet de referentieplaatjes.

Er bestaat geen vastgestelde norm voor de hoeveelheid groen per woning. Wel is in de Nota Ruimte een richtgetal genoemd van 75 m2 groen per woning. Kijkende naar de bestemming 'Groen' wordt in dit plan ongeveer 50 m2 per woning gehaald. Hier komt in het straatbeeld nog openbaar groen bij en een speelplaats. Voor een inbreidingsplan met daarin een belangrijk aandeel betaalbare (intensieve) bouw en appartementen is de wijk als voldoende groen beoordeeld. Van een afwijking is geen sprake omdat het richtgetal geen voorwaarde is. Daarnaast wordt nog extra oppervlaktewater gerealiseerd, die als groen kan worden meegeteld.

1.6 Onderbouwing en omgang met gebiedstypering

Dit betreft de vraagpunten 15, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 59, 75-1, 83, 84, 85, 86, 87, 88.

De inspreker meent een andere visie te hebben op de typering van het gebied tussen de Aalsumerweg en de Metslawiersterwei. In dit gebied, waarin de bedrijven aan de Aalsumerweg en De Veiling en een begraafplaats liggen, zou een lint van industrie zijn waar geen rustige woonwijk in past. Inspreker legt daarbij de focus op de beoordeling van het nieuwe woongebied als rustig woongebied of gemengd gebied, waarbij hij het voor een gemengd gebied voorwaardelijk maakt dat er een combinatie van wonen en werken is.

Beantwoording gemeente

De gemeente begrijpt het standpunt van de inspreker als ondernemer in dit gebied, maar deelt de visie van inspreker op dit punt niet. De Veiling is een woon-werklocatie met bedrijven, bedoeld voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Dit zijn geen bedrijven die een grote mate van milieuhinder veroorzaken, zoals industriële bedrijven die op een industrieterrein thuishoren. Het slachthuis is het enige 'industriële' bedrijf in deze zone, dat overigens in de bestaande situatie al op korte afstand van woningen ligt. Dit is een historisch gegroeide situatie, waar uiteraard wel rekening mee wordt gehouden. Er is in de ogen van de gemeente daarmee geen sprake van de inpassing van een woongebied in een industriegebied, maar in een gemengde zone.

De begrippen rustig woongebied en gemengd gebied komen uit de VNG-systematiek. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en in het onderzoek van Rho adviseurs d.d. 14 april 2022, kenmerk 20211443 (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan).

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt als richtlijn gebruikt door gemeenten, maar het is geen harde regel. Er kunnen redenen zijn om af te wijken van de VNG-brochure, maar dan moet daar wel een zeer goede motivering onder liggen. Zo kan bijvoorbeeld een kortere afstand tussen woning en bedrijf worden toegestaan dan de VNG-brochure als richtlijn geeft, als de woning extra geïsoleerd wordt voor geluid. Ook het omgekeerde geval kan zich voordoen. De in de VNG-brochure geadviseerde afstand

wordt aangehouden, maar toch is een grotere afstand vereist vanwege specifieke hinder van het nabijgelegen bedrijf. Kortom; het is een sterke richtlijn, maar geen harde wetgeving. Maatwerk blijft mogelijk en is soms noodzakelijk.

De richtafstanden in de VNG-brochure gaan uit van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De afstanden dienen als richtlijn voor de ruimtelijke inpassing van woningen nabij bestaande bedrijven of de ruimtelijke inpassing van milieubelastende bedrijven in de buurt van woningen. In voorliggend geval speelt het eerste. Het voornemen is om woningen te bouwen nabij verschillende bedrijfsfuncties zoals een slachthuis, een autoschadeherstelbedrijf en een aantal woon-werklocaties. De richtafstanden worden gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot aan de gevel van de woning, zo schrijft de VNG-brochure voor. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dat gepreciseerd als 'de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is'.

De afstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of vergelijkbaar omgevingstype. Indien ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling (in dit geval de bouw van woningen) geen sprake is van een dergelijk omgevingstype, bijvoorbeeld als er al de nodige bedrijvigheid in de directe omgeving aanwezig is, mogen kortere richtafstanden worden gehanteerd. Het gebied waar de woningbouw voorzien is, wordt dan 'gemengd gebied' genoemd. Het gaat dus om het bestaande gebied waarin de woningen geplaatst worden. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-brochure omschreven als 'een gebied met een matige tot sterke functiemenging'.

Toegepast op de locatie, concluderen wij dat het voornemen bestaat om woningen te bouwen nabij verschillende bedrijven. Allereerst betreft dat de woon-werklocaties aan De Veiling, die bestemd zijn als 'bedrijventerrein' voor de milieucategorieën 1 en 2 met de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Aan de zuidkant bevindt zich de slachterij, een functie die volgens de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan onder milieucategorie 3.2 valt. Ten noorden daarvan ligt het autoschadebedrijf, dat kwalificeert ten hoogste als milieucategorie 3.2, als er plaatbewerking wordt verricht. Ten westen van de locatie Mollema bevinden zich woningen. Op grond van deze feiten dient de locatie Mollema te worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. De nabije aanwezigheid van de Rondweg-Noord versterkt die opvatting. Dat betekent dat kleinere richtafstanden kunnen worden aangehouden tussen de gevels van de nieuw te bouwen woningen en de grenzen van de bedrijfspercelen.

1.7 Toepassing richtafstanden en onderzoekswijze

Dit betreft vraagpunten 42, 43, 44, 45, 48, 49, 80, 81, 82, 92, 96.

Inspreker is kritisch over de onderzoekswijze van de verschillende bedrijven rondom het plangebied, waaronder de autospuiter/garage. De inspreker stelt verder dat het onderzoek en de onderbouwing voor De Veiling uitgaat van de handelwijze in de huidige situatie, veel aannames bevat en geen rekening houdt met het feit dat de kavels aan De Veiling met een bestemming 'Bedrijventerrein' zijn verkocht. De mogelijkheden voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 worden beperkt. Inspreker stelt dat, naast geluid, ook andere aspecten zoals geur, stof en trillingen meegewogen zou moeten worden. Verder stelt de inspreker dat bij de toepassing van de zonering rekening moet worden gehouden met planologische rechten. De website 'Infomil' geeft hierover aan dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie.

Beantwoording gemeente

De verschillende bedrijven rondom het plangebied vragen een verschillende onderzoeksaanpak. De autospuiterij/garage is een bestaand bedrijf, dat specifiek is

bestemd. Dat geldt ook voor het slachthuis, maar dat is een bedrijf dat specifiek vastgelegde rechten heeft op basis van een milieuvergunning. Voor De Veiling gaat het meer om planologische mogelijkheden. De autospuiterij wordt niet cijfermatig onderzocht in het plan, omdat er woningen direct naast dit bedrijf staan. Ongeacht de milieucategorie van dit bedrijf zal op deze woningen voldaan moeten worden aan de milieuregels. De nieuwe bouwvlakken komen (veel) verder weg, waarmee met voldoende zekerheid gesteld kan worden dat op die plek nooit een ongewenste situatie zal ontstaan.

Wat inspreker aanhaalt is niet correct. Er is een inventarisatie gedaan van de bestaande bedrijven aan De Veiling en daaruit is gebleken dat slechts enkele bedrijven enige milieubelasting veroorzaken. Juist daarom is het onderzoek gebaseerd op kentallen en aannames, want dat is de enige manier om een representatief beeld te krijgen van de geluidsuitstraling. In het onderzoek zijn twee scenario's beoordeeld, (1) op basis van kentallen en (2) op basis van de worst-case situatie, waarbij vijf aannemersbedrijven gelijktijdig in volle bedrijfsvoering zijn. Beide scenario's hebben geleid tot de conclusie dat de woningen naast de bedrijven inpasbaar zijn. Onder 'onderbouwing gebiedstypering' is nader ingegaan op deze afweging. De feitelijke geluidsbelasting van de huidige handelswijze op het nieuwe woongebied is daarmee veel lager dan berekend.

Zoals beschreven in het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijfswoningen voor het aspect geur maatgevend voor de bedrijven op De Veiling. Hinder van trillingen is nauw gerelateerd aan geluid en in het Activiteitenbesluit is geregeld dat stofhinder te allen tijden voorkomen moet worden. De nieuwe woningen worden voor deze aspecten dus niet maatgevend voor de woon-/werklocatie.

De VNG-publicatie is op zichzelf duidelijk. Hierin is aangegeven dat de richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming van de milieubelastende functie en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. Met de veronderstelling die Infomil geeft, wordt voor de tuin/het erf van een woning hetzelfde beschermingsniveau gehanteerd als voor het geluidgevoelig object (woning). Dit klopt niet. In een tuin kan een hoger geluidniveau aanvaardbaar worden geacht. Dit volgt ook uit jurisprudentie, uitspraak ECLI:NL:RVS:2014:120. In deze uitspraak is het volgende aangegeven: *“De raad heeft zich gelet op het voorgaande in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het voorziene sportcomplex niet tot zodanige geluidshinder zal leiden dat ter plaatse van de omliggende woningen niet langer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor zover wordt betoogt dat uit het akoestisch rapport volgt dat in zijn tuin sprake is van een hogere geluidsbelasting, geldt dat de raad dit in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten, nu een tuin in het Activiteitenbesluit milieubeheer niet als geluidgevoelig object is aangemerkt.”*

Al met al volgt uit bovenstaande dat in akoestische zin een tuin (enigszins) geluidgevoelig is, maar een lager beschermingsniveau behoeft dan een geluidgevoelig object (als een woning). In geval van een ruimtelijke procedure dient ter borging van een goed c.q. acceptabel woon- en leefklimaat, aandacht te worden besteed aan de tuin als geluidgevoelige buitenruimte. In de praktijk mag ervan worden uitgegaan dat met het voldoen aan de normstelling c.q. de VNG-richtafstand, gerekend tot de gevel van de woning, ook de buitenruimte/tuin in de directe omgeving van de woning voldoende is beschermd. Dit kan als zodanig worden verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze wijze van formulering en beoordeling maakt dat de ligging en afstand van de woningen maatgevend blijft voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

1.8 Milieu- en gezondheidsaspecten slachthuis

Dit betreft de vraagpunten 19, 20, 21, 35, 46, 47, 89, 95, 98.

Inspreker haalt aan dat er een parkje met een speelvoorziening als bufferzone rondom het slachthuis is voorzien. Daarmee wordt geen rekening gehouden met mogelijke gezondheidsaspecten als gevolg van biologische agentia vanuit de werkzaamheden van

het slachthuis. Verder stelt inspreker dat er niet is gekeken naar de uiterste rechten van het slachthuis binnen de milieuvergunning. Inspreker haalt verder aan dat er een hoger geluidsscherm moeten worden geplaatst om aan de geluidsnormen te voldoen. Onduidelijk is wie dat betaalt en of dit opgenomen moet worden in de bouwkundige en planologische uitwerking van het plan. Tot slot benoemt inspreker het risico op geurhinder in het plan, waarover in het verleden al veel te doen is geweest.

Beantwoording gemeente

Het bedrijf is al ingepast in een omgeving met woningen en zal vanuit het gebruik van de Best Beschikbare Technieken hinder en gezondheidsrisico's zoveel mogelijk moeten beperken. De door inspreker geschetste bedrijfsactiviteiten zijn suggestief en worden niet herkend in de feitelijke situatie ter plaatse. Het bedrijf dient te voldoen aan de voorschriften die zijn opgenomen in de milieuvergunning. Door de gemeente vindt periodieke milieucontrole plaats.

Om te waarborgen dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bestaande rechten is ervoor gekozen om door de adviseur van dat bedrijf het onderzoek naar de bepalende factoren (geur en geluid) uit te laten voeren. Daarbij is gebruik gemaakt van het voor de vergunningaanvraag gehanteerde model. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat de uiterste rechten van het bedrijf als uitgangspunt zijn gehanteerd voor het onderzoek.

De theoretische geluidsbelasting van het slachthuis op het appartementengebouw is hoger dan de norm. Daarom worden bouwkundige maatregelen genomen in de vorm van een dove gevel en afscherming langs de balkons. Dit wordt opgenomen in het ontwerp en is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis.

Het onderzoeksrapport 'Geluid en geur slachterij Waddenvlees', referentie 22210029.M01e van Noorman Bouw- en milieuadvies d.d. 3 februari 2023 (bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gebaseerd op de vergunde geurbelasting en de effecten op de woningen zijn in beeld gebracht en op de voorgestelde wijze aanvaardbaar.

1.9 Verkeer

Dit betreft de vraagpunten 20, 97, 99, 100.

Inspreker haalt aan dat voor de onderbouwing van parkeren geen rekening is gehouden met aan-huis-verbonden werk en het plan daarmee mogelijk leidt tot overlast in De Veiling. Inspreker stelt dat de Aalsumerweg geen veilige route kan zijn, omdat het slachthuis hier op basis van de vergunningen 2 tot 2,5 vrachtverkeersbewegingen per uur op kan genereren en vraagt zich af of hier gekeken is naar de uiterst vergunbare situatie. Verder lijkt het inspreker onvoorstelbaar dat een volledige woonwijk wordt ontsloten op een industrieterrein, waarbij geen borgingen of veiligheidsmaatregelen voor fietsers zijn ingepast.

Beantwoording gemeente

De mogelijkheden voor aan-huis verbonden beroepen zijn beperkt en gaan niet over functies die in belangrijke mate verkeer aantrekken of extra parkeerbehoefte hebben. Het betreft een standaardbepaling die over het algemeen van toepassing is bij woonbestemmingen. In de parkeernormering die in de onderbouwing van het bestemmingsplan is gehanteerd is rekening gehouden met bezoekers. Daarmee is voldoende geborgd dat het plan geen parkeeroverlast veroorzaakt.

De Aalsumerweg is een openbare weg die nu al een route is voor (fiets)verkeer vanuit de woonwijken aan de noordzijde van de Rondweg Noord. Voor het bedrijf geldt dat hier een overzichtelijke uitrit aanwezig is. In de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de aanvraag van de vergunning van het bedrijf is uitgegaan van het komen en gaan van 23 vrachtauto's en 13 kleinere voertuigen. Dit klopt met de getallen die inspreker noemt, al

Nota Inspraak en vooroverleg

valt het in de huidige situatie inderdaad mee. In algemene zin geldt dat het bedrijf in een gemengde woon-/werk omgeving ligt, waar rekening met elkaar moet worden gehouden.

De Veiling is een kleinschalige woon-/werklocatie voor lichte vormen van bedrijvigheid. Grootschalige productie-industrie is hier niet mogelijk en vrachtverkeer op deze weg is beperkt. De Veiling kan niet worden beschouwd als een industrieterrein. Bovendien is er langs de westzijde van deze weg een verlenging van het fiets-/voetpad beoogd, waarmee langzaam verkeer op de rijbaan wordt beperkt.

1.10 Ecologie

Dit betreft de vraagpunten 101, 102.

Inspreker stelt dat nader onderzoek nodig is omdat er verschillende roofvogels en marterachtigen zijn waargenomen.

Beantwoording gemeente

De onderzoeken zijn door ter zake gespecialiseerde bedrijven uitgevoerd. De gemeente heeft geen reden te twifelen aan de uitkomsten van de onderzoeken. De waarneming van een bepaalde soort hoeft niet te betekenen dat deze in het plangebied een vaste verblijfplaatsen of leefgebied heeft of dat de soort wordt bedreigd vanwege de ontwikkeling.

1.11 Bodemkwaliteit

Dit betreft vraagpunt 103.

Inspreker vraagt nader onderzoek naar de gevolgen van beroering van vervuilde grond.

Beantwoording gemeente

Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd en is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. De bodemkwaliteit moet voldoen aan wettelijke normen. Voor een woonbestemming geldt een bodemkwaliteit van minimaal Wonen. Indien uit onderzoek blijkt dat hieraan op locaties niet wordt voldaan moet de betreffende grond worden verwijderd en afgevoerd naar een erkende verwerker. Wij verwijzen verder naar onze reactie onder 1.7 van hoofdstuk 3 van deze nota.

1.12 Regels

Dit betreft de vraagpunten in de bestemmingsplanregels 1 t/m 44.

Inspreker heeft circa 44 vraagpunten over de Regels van het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Voor wat betreft de planregels wordt verwezen naar het moederplan Dokkum Regiostad. Mede vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid is aangesloten bij de planregels van het moederplan.

Vraagpunt 1.

Inspreker vreest dat het gehele perceel aan de achterzijde bebouwd kan worden. Normaal gesproken worden een bebouwingsvlak gedefinieerd om wildgroei te voorkomen.

Beantwoording gemeente

De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt door artikel 6.2.2.

Vraagpunten 2, 3, 4.

Inspreker verzoekt om verdere definiëring van de begrippen 'bed and breakfast' en 'beperkt kwetsbaar object.'

Beantwoording gemeente

Een bed and breakfast valt onder de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 1.33 en bijlage 1 van de regels. Het begrip 'beperkt kwetsbaar object' is bepaald in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en kan worden geschrapt uit de begrippenlijst van het bestemmingsplan. Het begrip 'beperkt kwetsbaar object' is verwijderd.

Vraagpunt 5.

Inspreker vraagt zich af of er niet een hele grote parallel bestaat tussen wonen en werken en beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte.

Beantwoording gemeente

In de regels is een maximale beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte opgenomen om de omvang en gebruiksmogelijkheden van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij een woning te beperken teneinde hinder of overlast te voorkomen. Dit is een mogelijkheid binnen de reguliere woonbestemming en staat los van de mogelijkheden binnen de woon-/werklocatie De Veiling.

Vraagpunten 6, 7.

Inspreker verzoekt om aanpassing van de begrippen 'bestemmingsgrens' en 'bestemmingsvlak'.

Beantwoording gemeente

Deze begrippen zijn overgenomen van het moederplan 'Dokkum Regiostad'. De gemeente ziet geen aanleiding de definitie van de begrippen te herzien.

Vraagpunten 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Inspreker verzoekt om diverse begrippen aan te vullen met de milieucategorie 1 of 2.

Beantwoording gemeente

De toegestane milieucategorie van bedrijfsactiviteiten is niet geregeld binnen de woonbestemmingen. Bijlage 1 bevat een lijst met toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemmingen. De omvang van dergelijke activiteiten wordt beperkt door de bouw- en gebruiksregels van de woonbestemmingen.

Milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.

Vraagpunt 15.

Inspreker vraagt waarom verharde delen van het plan als groen gelden.

Beantwoording gemeente

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden, bijvoorbeeld in parken. Deze functies zijn dan ook bij recht mogelijk in deze bestemming. Dit is toegelicht in hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Vraagpunt 16.

Inspreker verzoekt om een definiëring van artikel 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Beantwoording gemeente

Overige bouwwerken zijn alle bouwwerken die geen gebouw of overkapping zijn. De bijbehorende definities van de begrippen staan in artikel 1.22, 1.27 en 1.39.

Vraagpunt 17.

Inspreker vraagt waarom groenvoorzieningen, bermstroken en beplanting als verkeer zijn bestempeld.

Beantwoording gemeente

De verkeersstructuur inclusief de (semi)openbare parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Dit is toegelicht in hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Vraagpunt 18.

Inspreker vraagt waarom bepaalde voorzieningen als water zijn bestempeld.

Beantwoording gemeente

De uitbreiding van de waterpartij rondom het woongebouw is bestemd als 'Water'. Deze bestemming is bedoeld voor structuurbepalende waterpartijen, die tevens een belangrijke waterhuishoudkundige functie hebben. De bij die waterpartijen horende functies en bouwwerken zijn bij recht mogelijk gemaakt, zoals bermen, steigers en bruggen. Dit is toegelicht in hoofdstuk 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Vraagpunt 19.

Inspreker ziet graag vastgelegd welk deel voor wonen- werken bestemd mag worden.

Beantwoording gemeente

De omvang en gebruiksmogelijkheden van bedrijfsmatige activiteiten is beperkt door artikel 6.5 van de regels. Het bestemmingsplan schrijft niet voor welk specifiek deel van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteit.

Vraagpunt 20.

Inspreker vraagt hoe de regeling voor bijbehorende bouwwerken zich verhoudt tot een winkeltje of een werkplaats.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder vraagpunten 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 19.

Vraagpunt 21.

Inspreker verzoekt om een definiëring van artikel 6.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder vraagpunt 16.

Vraagpunt 22.

Inspreker vraagt waarom er van regels afgeweken zou moeten worden. Volgens inspreker dient te allen tijde voorkomen te moeten worden dat er wordt afgeweken van de bouwregels.

Beantwoording gemeente

Om enige flexibiliteit te bieden heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om onder voorwaarden binnenplannen af te wijken van de bouwregels. Dit gebeurt op basis van een zorgvuldige belangenafweging. Afwijken kan alleen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vraagpunten 23, 24, 25.

Inspreker ziet graag vastgelegd wat exact de criteria zijn voor strijdig gebruik met bestemming (gebruiksregels).

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan staan regels over het gebruik van grond en de gebouwen die daarop staan. De aanvraag voor een omgevingsvergunning om gebouwen te kunnen bouwen of het gebruik van gronden te wijzigen wordt door de gemeente getoetst aan de planregels. Ten behoeve van rechtszekerheid en zorgvuldige toetsing is het noodzakelijk dat duidelijk staat vermeld welk gebruik in ieder geval als strijdig wordt aangemerkt. Zo is bij een woning geen detailhandel toegestaan tenzij het bijvoorbeeld detailhandel betreft bij een aan-huis-verbonden beroep. De detailhandel moet beperkt blijven tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep. Wij verwijzen verder naar onze reactie onder 1.3 van hoofdstuk 3.

Vraagpunten 26, 27, 28, 29, 30, 31.

Inspreker verzoekt om opheldering over de mogelijkheden voor het toestaan van een bed and breakfast en het afwijken van de gebruiksregels.

Beantwoording gemeente

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bed and breakfast toegestaan. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing, met een maximum van 50 m². Deze oppervlakte kan onder voorwaarden met een binnenplanse afwijking worden vergroot tot ten hoogste 75 m². De bedrijfsvloeroppervlakte van de bed and breakfast mag niet meer bedragen dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing. Dit geldt voor alle woningen met de bestemming 'Wonen', al dan niet vrijstaand. Er mogen maximaal 2 kamers worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan schrijft niet voor hoeveel personen er mogen verblijven. De totale gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de aan-huis-verbonden beroepen mag in elk geval niet meer dan 75 m² bedragen. Een aanvraag voor een bed and breakfast wordt beoordeeld, getoetst en verleend door het college van burgemeester en wethouders. Het college is ook belast met de toezicht en handhaving op de omgevingsvergunning.

Vraagpunt 32.

Inspreker vraagt of de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen – Woongebouw' ook gelden voor het recht op wonen-werken aan huis en hoe dat is gedefinieerd.

Beantwoording gemeente

Binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' zijn geen aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Vraagpunt 33.

Inspreker verzoekt om verduidelijking van de gebruiksregels ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen omdat het artikel ruis veroorzaakt.

Beantwoording gemeente

Artikel 10 schrijft voor dat gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit geldt niet voor een bed and breakfast waarvoor het college een omgevingsvergunning (met binnenplanse afwijking) heeft verleend.

Vraagpunt 34.

Inspreker ziet graag vastgelegd hoe en door wie de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van meerdere huishoudens in een woning wordt getoetst.

Beantwoording gemeente

Een vergunningaanvraag voor het gebruik van een woning voor meerdere huishoudens wordt beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders. Hierbij wordt getoetst aan de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, welke zijn genoemd in artikel 10.3. Het college is ook verantwoordelijk voor het houden van toezicht en het handhaven van de regels.

Vraagpunt 35.

Inspreker vraagt wat precies bedoeld wordt met artikel 11.1 onder e.

Beantwoording gemeente

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde is in artikel 1.22 gedefinieerd als een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Het voldoet niet aan de definitie van gebouw, dat in artikel 1.27 is gedefinieerd als een voor mensen toegankelijke, overdekte ruimte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten.

Vraagpunt 36.

Inspreker vraagt of de bouw van een zendmast wordt bedoeld.

Beantwoording gemeente

Met artikel 11.1 onder f worden zend-, ontvang- en/of sirenemasten in de zin van nutsvoorzieningen bedoeld.

Vraagpunt 37.

Inspreker vraagt wat precies bedoeld wordt met artikel 11.1 onder g.

Beantwoording gemeente

Met artikel 11.1 onder g wordt bedoeld dat de maximale bouwhoogte van gebouwen mag worden vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

Vraagpunt 38.

Inspreker vraagt waarom de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak in bepaalde gevallen mogen worden overschreden met een afwijking.

Beantwoording gemeente

Een bouw- c.q. bestemmingsvlak mag met ten hoogste 1,50 meter worden overschreden uitsluitend voor het plaatsen van trappen, trappenhuisen en galerijen, entreeportalen, luifels, veranda's en balkons en overstekende daken. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1,00 meter overschrijden.

Vraagpunt 39.

Inspreker ziet aan artikel 11.2 graag toegevoegd dat er een volledig businessplan dient te worden uitgewerkt in combinatie met een Kvk nummer om in aanmerking te komen voor de wonen werken locatie.

Beantwoording gemeente

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels bevat geen voorschriften ten aanzien van de woon-/werklocatie. Binnen de bestemming 'Wonen' is een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Voor dergelijke ondergeschikte activiteiten binnen een reguliere woonbestemming is geen businessplan vereist.

Vraagpunt 40.

Inspreker ziet aan artikel 12 graag toegevoegd dat het volledige verkeersplan dient te worden getoetst aan de bestemming wonen werken in het kader van verkeersbewegingen vanuit bevoorrading maar ook toegankelijkheid omdat er vrachtverkeer mag worden verwacht. De veiligheid dient hier ook op getoetst te worden naast de verhouding tot als "rustige woonwijk" bestemde gebieden.

Beantwoording gemeente

Het stedenbouwkundig plan (en het bestemmingsplan) is op verkeersaspecten getoetst door BonoTraffics. Hieruit kwam naar voren dat de nieuwe en bestaande wegen de verwachte verkeersintensiteiten goed en op een veilige manier kunnen verwerken. Wij

Nota Inspraak en vooroverleg

willen dan ook verwijzen naar bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin de rapportage is opgenomen.

Het idee achter aan huis verbonden beroepen is dat deze geen extra verkeerseffecten hebben ten opzichte van het wonen. De door inspreker gevraagde aanpassing is daarmee niet nodig.

Vraagpunt 41, 42, 43.

Inspreker vraagt wat precies bedoeld wordt met het overgangsrecht bouwwerken en verzoekt om vastlegging van het toetsingskader.

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan is de bepaling over het overgangsrecht uit artikel 3.2.1. Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening) opgenomen. Dit zijn standaardregels die in een bestemmingsplan dienen te zijn opgenomen. De bewoording in de wet is voorgeschreven. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd.

Vraagpunt 44.

Inspreker vraagt wat precies bedoeld wordt met het overgangsrecht gebruik.

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan is de bepaling over het overgangsrecht uit artikel 3.2.1. Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening) opgenomen. Dit zijn standaardregels die in een bestemmingsplan dienen te zijn opgenomen. De bewoording in de wet is voorgeschreven.

Overgangsrecht gebruik houdt in dat gebruik dat reeds bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee strijdig is, mag worden voortgezet voor de duur van het nieuwe bestemmingsplan. Om gebruik te kunnen maken van het overgangsrecht, gelden de in artikel 13.2 gestelde voorwaarden.

2. Inspraakreactie de heer/mevrouw X, Aalsumerweg Dokkum

De heer/mevrouw X, wonende te Aalsumerweg X te Dokkum heeft een inspraakreactie ingediend, ingekomen op 4 oktober 2022. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

2.1 Situering en afstand nieuwe woningen en ontsluitingsweg

Inspreker maakt bezwaar omdat zijn perceel aan de west- en oostzijde ingebouwd wordt door woningen en aan de zuidzijde door een nieuwe ontsluiting. Bovendien zijn de woningen 12 à 13 meter dichterbij het perceel gekomen, vanwege bezwaren vanaf De Veiling. De woningen komen ten opzichte van de woningen aan de Aalsumerweg 18 meter dichterbij de woning van inspreker.

De ontsluiting van de woningen komt langs de noordzijde, op 3,25 meter vanaf het slaapvertrek en wordt volgens inspreker door alle verkeer gebruikt. Dit levert veel geluid en trillingen op. Een fiets-/wandelpad zou wel tot de mogelijkheden behoren.

Beantwoording gemeente

De conceptplannen zijn getoetst door BonoTraffic. Een van de adviezen is om een wandelverbinding aan te leggen langs de noordelijke ontsluiting tussen de Aalsumerweg en het nieuwe plan. Dit advies is overgenomen maar bij de uitwerking bleek dat het niet meer mogelijk is om hiernaast nog een volwaardige verkeersverbinding te realiseren voor autoverkeer in beide richtingen. De beschikbare breedte van de grondstrook in eigendom van de ontwikkelaar is niet toereikend. Er is daarom besloten om de verbinding uit te voeren als fietspad in combinatie met een trottoir. Het fietspad wordt dusdanig breed

uitgevoerd dat ook hulpdiensten, in geval van nood, gebruik kunnen maken van het fietspad. De functie van calamiteitenroute blijft dus bestaan. De noordelijke aansluiting van het plan op de Aalsumerweg is dus afgewaardeerd van een ondergeschikte aansluiting voor gemotoriseerd verkeer tot een calamiteitenaansluiting die door gemotoriseerd verkeer alleen in geval van nood gebruikt zal worden.

De gemeente is van oordeel dat de afstand van de nieuwe ontsluitingsweg tot de bestaande woningen voldoende is om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter plaatse op De Veiling geldt een 30 km/uur zone waardoor eventuele geluid- en/of trillinghinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De gemeente overweegt om van de Aalsumerweg in de toekomst ook een 30-km zone te maken zodat beide wegen onder hetzelfde regime worden gebracht.

De exacte afstand van de weg tot het bouwvlak bedraagt 4 meter. Het is de bedoeling om ter plaatse van de noordelijke verbinding een eigen voetpad aan te leggen. Dit is weergegeven in het rapport 'Verkeerskundige analyse', nummer 23.0069, opgesteld door BonoTraffics d.d. 9 februari 2023.

2.2 Verkeersintensiteit en verkeeronveilige situatie

De onderbouwing van het verkeer op de Aalsumerweg komt niet overeen met de werkelijkheid. Inspreker ziet al meer dan 10 jaar de intensiteit op deze smalle weg toenemen, vooral met schoolgaande kinderen gecombineerd met zwaar (landbouw)verkeer. Inspreker voorziet verkeeronveilige situaties met de tweede aansluiting op deze weg. Inspreker vraagt zich daarnaast af of het echt nodig is om een weg voor autoverkeer aan te leggen voor 16 woningen die hier maar voor 50% gebruik van maken. Volgens de berekening zijn dat 8 woningen van de 110 te bouwen woningen die hier gebruik van zullen maken.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder 2.1. Door het vervallen van een verkeersverbinding voor autoverkeer vervallen de bezwaren van inspreker.

De gemeente is van oordeel dat in hoofdstuk 4.5 Verkeer en parkeren van de toelichting van het bestemmingsplan, in combinatie met het rapport 'Verkeerskundige analyse', nummer 23.0069, opgesteld door BonoTraffics d.d. 9 februari 2023, voldoende is aangetoond dat met de ontwikkeling geen verkeeronveilige situatie zal ontstaan. De verkeerssituatie ter plaatse zal door de gemeente worden gemonitord. Indien er aanleiding is de situatie aan te pakken dan zal de gemeente maatregelen nemen.

3. Inspraakreactie de heer/mevrouw X, Aalsumerweg Dokkum

De heer/mevrouw X, wonende te Aalsumerweg X te Dokkum heeft een inspraakreactie ingediend, ingekomen op 11 oktober 2022. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

3.1 Doorsteek fietsers door hofje

Inspreker voorziet een grote hoeveelheid verkeersbewegingen, met name fietsverkeer, door het hofje aan het doodlopende deel van de Aalsumerweg ontstaan. Dit hofje is smal en dit levert een onveilige verkeerssituatie op. De praktijk zal zijn dat mensen de kortste weg nemen en dat is dan via het hofje. Al het fietsverkeer naar de scholen en het centrum zal door dat smalle hofje gaan. Ook de snelheid van de fietsers zal hoog zijn. Het plan van de doorsteek van het hofje met de woonwijk geeft zowel voor de passerende fietsers als voor de bewoners een onveilige situatie.

Beantwoording gemeente

Uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. Hiervoor is bij de woningen voldoende ruimte. Het hofje is een doodlopende, openbare gemeentelijk weg. Het is lange tijd uitsluitend door de aanwonenden gebruikt maar dat geeft geen

garantie dat die situatie altijd zo blijft. Er is sprake van gemengd verkeer. De verschillende verkeersdeelnemers moeten in zijn algemeenheid goed opletten bij het op- en afrijden van de straat.

De gemeente stimuleert langzaam verkeer. Er zijn veel fietsers die gebruik maken van de korte verbinding richting de school en ook naar de binnenstad. Een alternatieve wijze van ontsluiting voor fietsverkeer is onderzocht maar niet wenselijk gebleken. De korte verbinding wordt een belangrijke langzaam verkeer route die goed aansluit op overige infrastructuur zoals de fietstunnel. Het alternatief ligt veel minder centraal en is langer.

3.2 Oplossing andere situering doorsteek fietsers

In plaats van een doorsteek door het aan te leggen plantsoen naar het hofje is het mogelijk de doorsteek door het plantsoen op te schuiven en langs de nieuw te graven vijver te leggen zodat deze doorsteek aansluit op het fietspad evenwijdig aan de rondweg naar het tunneltje richting centrum.

Beantwoording gemeente

Deze mogelijkheid is onderzocht. De uitkomst was dat dit een heel belangrijke langzaam-verkeer route wordt en goed aansluit op overige infrastructuur zoals de fietstunnel. Het alternatief ligt veel minder centraal en is langer. Er is sprake van een normale verkeerssituatie waarbij sprake is van gemengd verkeer. Verkeersdeelnemers dienen in het algemeen goed op te letten bij het op- en afrijden van de straat vanaf hun perceel.

4. Inspraakreactie de heer X Aalsumerweg Dokkum

De heer X, wonende te Aalsumerweg X te Dokkum heeft een inspraakreactie ingediend, ingekomen op 17 oktober 2022. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

4.1 Inbreuk op de leefbaarheid en privacy

Inspreker meent dat het plan een behoorlijke inbreuk maakt op de leefbaarheid vanuit zijn woonlocatie en vanuit Aalsum. Het vrije uitzicht en daarmee privacy en woongenot wordt beperkt is niet acceptabel. Er is onvoldoende aandacht gegeven aan de noordelijke rand met het behoud van boomsingels om de overgang naar het landelijk gebied en Aalsum te waarborgen. Aan de noordelijke rand zijn aanvullende aanpassingen nodig om tegemoet te komen aan de privacy en woongenot van inspreker, waardebepoud van zijn woning én de overgang naar het landelijk gebied c.q. het uitzicht voor de meest betrokken inwoners van Aalsum/het beschermd dorpsaanzicht van Aalsum.

Beantwoording gemeente

Aan de noordrand van de woningen evenwijdig aan De Veiling is een strook bestemd als Groen om de groene overgang naar het landelijk gebied te behouden. Deze boomstrook dient tevens ter afscherming van de woning van inspreker. Tevens wordt er een heg geplaatst om lichtvervuiling te voorkomen.

De boomstrook bij De Veiling dient als ontsluiting richting de begraafplaats. Hierin ligt de riolering van een aanwonende. De solitaire boomstructuur (wilgen) wordt doorgetrokken, waardoor een fraaie groene rand wordt gecreëerd ter afscherming. Dit is op de tekening weergegeven en de inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. De stadsrand zal een stuk verbeteren omdat de bestaande bedrijfspanden verdwijnen. Er komt lagere bebouwing voor terug in een dusdanige setting dat voldoende lucht tussen de bebouwing zal zijn waardoor "wandwerking" wordt voorkomen. Daarnaast is de afstand van de nieuwe wijk gelijk aan de bestaande bebouwing op De Veiling tot Aalsum. Deze afstand is relatief groot. Door de grote afstand is er geen sprake van een negatieve invloed op het woongenot of andere nadelige gevolgen voor de noordelijk gelegen bebouwing.

4.2 Te omvangrijk plan

Het plan behelst 110 woningen. In de Nieuwe Dockumer Courant wordt het voorgenomen bestemmingsplan aangekondigd als een plan voor het lage en middensegment. Aan de noordzijde worden 3 vrijstaande kavels ingepast. Volgens inspreker zijn deze kavels niet in overeenstemming met de visie om voor het lage en middensegment woningen te bouwen. De impressie van de woningtypen zijn in het geheel niet passend bij deze visie. Inspreker stelt voor de 3 vrijstaande kavels te schrappen om het geheel een project voor het lage en middensegment te laten zijn en om ruimte te maken om de bestaande boomsingel te behouden en aansluitend hierop, vanaf het perceel Aalsumerweg 49A deze door te trekken tot aan De Veiling. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan het behoud van beschermde soorten en het voorkomen van conflicten met de Wet Natuurbescherming. In algemene zin: maak er een kleinschaliger plan van dat overeen stemt met de huidige ruimtelijke indeling en passend is bij het segment waarop dit plan doelt.

Beantwoording gemeente

De gemeente is van mening dat de opzet van plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie 2020-2025. 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. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen.

In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgt en dat dit, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren leidt tot een aanhoudende behoefte aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Momenteel spelen er in Dokkum enkele grotere woningbouwplannen, waaronder Locatie Mollema. Deze bedienen allemaal een andere doelgroep. Voor de Locatie Mollema wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod, met voor een groot deel betaalbare woningen. Tevens is de verbinding gelegd met de behoefte aan sociale huurwoningen in Dokkum.

In het plangebied is aldus met name ingezet op woningbouw voor het lage en middensegment. De drie vrije kavels aan de noordrand van het plangebied komen voort uit de stedenbouwkundige opzet van het plan. Voor de uitstraling van het gebied zijn vooral de randen van belang. Voor alle randen geldt dat hier wordt ingezet op het behoud of de aanleg van groen. Aan de noordzijde vormt het plan een stukje nieuwe stadsrand. Drie royale vrijstaande woningen passen hier goed bij het bebouwingsbeeld van deze rand. Om de overgang naar het landelijk gebied te benadrukken wordt hier een lagere goothoogte voorgesteld (4 meter).

4.3 Schouwsloot

Inspreker merkt op dat de noordelijk sloot een schouwsloot is. Dit betekent dat er vanaf de insteek van de sloot een ruim schouwpad aanwezig dient te zijn. Dit kan worden afgebakend met het doortrekken van de bestaande boomsingel. Het bosplantsoen en het schouwpad langs De Veiling volgens inspreker niet relevant. Met andere woorden de voorziening betreft puur en alleen het realiseren van ruimte tussen de bedrijven aan De Veiling en de beoogde nieuwbouw.

Beantwoording gemeente

Het klopt dat de gemeente rekening heeft te houden met de richtafstanden. De nieuwe ontwikkeling dient op voldoende afstand te liggen om enerzijds een voldoende leef- en

woonklimaat te borgen en anderzijds geen afbreuk doet aan de (mogelijkheden tot) goede bedrijfsvoering bij bedrijven.

Een watergang in de schouw betekent niet automatisch dat er een schouwpad aanwezig moet zijn. Een schouwsloot moet elk jaar worden gehekkeld door de betreffende eigenaar.

4.4 Verkeersveiligheid en ontsluiting Aalsumerweg

Inspreker is van mening dat de aanname dat de verkeersveiligheid op de Aalsumerweg niet in het geding is, onvoldoende is onderbouwd. De Aalsumerweg is veel te smal om een extra ontsluiting aan te leggen. Dat er weinig bewoners gebruik gaan maken van deze ontsluiting is op drijfzand gebaseerd. Inspreker pleit voor het herzien van de visie op de aanleg van een extra ontsluiting aan de Aalsumerweg.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder 2.2 en 3.1 van hoofdstuk 3 van deze nota.

4.5 Verplaatsen slachterij en autospuiterij

Inspreker stelt dat de gemeente er verstandig aan doet om een visie te ontwikkelen op het verplaatsen van slachterij en autospuiterij, zodat een aantal zaken in een ander daglicht komen te staan:

1. Het wegvallen van het probleem dat een woongebied tussen 2 gebieden met een andere bestemming wordt beoogd, hiermee wél kan worden voldaan aan de geldende afstandsnormen;
2. Het aanwezig zijn van geurhinder vanuit de slachterij. Kennelijk heeft onderzoek uitgewezen dat geurhinder binnen de normen valt, echter dat is de praktijk in het geheel niet;
3. Het aanleggen van een rotonde op de Rondweg Noord waarmee de snelheid van autoverkeer wordt beperkt dat leidt tot een hogere verkeersveiligheid en beperking van geluidshinder voor de bewoners van de Dirck Raphaëlsz Camphuysenstraat.

Beantwoording gemeente

Ad 1 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. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën. In hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat met de ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Ad 2 Uit het onderzoeksrapport 'Geluid en geur slachterij Waddenvlees', referentie 22210029.M01e van Noorman Bouw- en milieuvlees d.d. 3 februari 2023 blijkt dat het bedrijf aan de geurnormen voldoet. De slachterij wordt voor milieucontrole periodiek bezocht door de toezichthouder milieu van de Fumo.

Ad 3 De gemeente is van oordeel dat het huidige kruispunt voldoende capaciteit heeft om het verkeer weg te werken. De verkeerssituatie zal wel worden gemonitord. Indien nodig zullen er maatregelen worden genomen. Wij verwijzen verder naar onze reactie onder 2.1 en 2.2 van hoofdstuk 3 van deze nota.

4.6 Toekomst mogelijke uitbreiding

Inspreker vreest dat er in de toekomst mogelijke uitbreiding naar het noordelijk gelegen agrarisch gebied kan plaatsvinden. Daarnaast is er in 2021 voor het perceel 2424 een bouwplan ingediend voor de realisatie van 6 vrijstaande woningen terwijl dit een volledig agrarische bestemming heeft. Vanuit de gemeente is medegedeeld dat deze aanvraag is

afgewezen, omdat dit niet binnen het bestemmingsplan past. Uit een verslag van overleg tussen de eigenaar van de gronden en de gemeente d.d. 16 juni 2021 blijkt dat de locatie aan de noordzijde de eerste 20 jaar de agrarische bestemming houdt. Inspreker verzoekt om een bevestiging dat de vastgelegde uitspraken juist zijn.

Beantwoording gemeente

Van een uitbreiding naar het noordelijk gelegen agrarisch gebied is op dit moment geen sprake. De gemeente is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie. Daarbij wordt ook gekeken naar locaties voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. Eventuele locaties daarvoor worden op dit moment onderzocht op geschiktheid, haalbaarheid en wenselijkheid.

Perceel 2424 heeft inderdaad een agrarische bestemming, conform het gebruik. Het perceel valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Dokkum Regiostad' en binnen de door de provincie vastgestelde contour van bestaand stedelijk gebied (Verordening Romte Fryslân 2014). Ook binnen (als zodanig aangemerkt) bestaand stedelijke gebied komt de agrarische bestemming voor. Dit is niet uitzonderlijk.

5. *Inspraakreactie bewoners Mockamawei Dokkum*

Een aantal omwonenden, wonende aan Mockamawei te Dokkum hebben een gezamenlijke inspraakreactie ingediend, ingekomen op 18 oktober 2022. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

5.1 Lichtvervuiling en aantasting landschappelijke waarden

Bewoners van Aalsum maken zich zorgen om de lichtvervuiling en aantasting van landschappelijke waarden die de nieuw geplande wijk op de Mollema locatie mogelijk veroorzaakt. Ook kan aan de noordzijde van het plan verrommeling ontstaan bij de vrijstaande woningen. Om deze bezwaren te voorkomen is het voorstel een aardenwal langs de noordkant van het woningbouwplan aan te leggen met daarop bosplantsoen langs de gehele noordkant van de Veiling. Het huidige plan voorziet niet in een natuurlijke overgang van stad naar platteland.

Beantwoording gemeente

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een grote kwaliteitsverbetering ten opzichte van het huidige beeld. De gemeente streeft naar een geleidelijke overgang richting de stadsrand door middel van een rij bomen en de aanplant van wilgen in aansluiting op bedrijventerrein de Veiling.

In het plan wordt uitgegaan van een extensief bebouwde zone langs de noordzijde, met daaraan drie vrijstaande woningen en een groenstrook langs de noordzijde van de tweekappers. In eerste plaats wordt lichtuitstraling door auto's voorkomen door de aanleg van een heg op het uiteinde van de straat. Daarmee is getracht een deel van de zorgen weg te nemen. Het gebruik van tuinverlichting is niet geheel te sturen, maar aangezien het plan in de stadsrand ligt, wordt is het niet aannemelijk dat het beeld significant anders wordt. Op basis van het huidige plan is op de locatie een bedrijfsinvulling mogelijk, waarmee een forsere bebouwing is toegestaan, mogelijk ook met verlichting. Het landschappelijk effect op deze relatief kleine aanpassing van de stadsrand (50 meter gaat van agrarisch naar wonen) is daarmee beperkt. Voor wat betreft de gesuggereerde verstoring van het wild dat daar leeft wordt verwezen naar de ecologische onderzoeken in bijlage 6 en 7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

5.2 Tekening hoogtes woningen

Tijdens de informatieavond is door bewoners van Aalsum een opmerking gemaakt over te hoge woningen en goothoogte van de woningen aan de noordkant. Op de laatste tekening in het bestemmingsplan is een goothoogte en nokhoogte van 4 en 9 meter aangegeven. De tekening staat echter niet als bijlage in het bestemmingsplan aangegeven. Wat is de status van deze tekening?

Beantwoording gemeente

De tekening is de verbeelding van het bestemmingsplan en is daarmee onderdeel van het juridische bindende deel van het plan. Met andere woorden: de status is bindend, de woning mogen niet hoger worden dan op die tekening en verbeelding (plankaart) is aangegeven.

5.3 Verkeerstoename

Bewoners van Aalsum maken zich zorgen over de verkeerstoename op de Aalsumerweg die het nieuwe plan met zich meebrengt. De Aalsumerweg is niet geschikt voor meer autoverkeer.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder 2.2 en 3.1 van hoofdstuk 3 van deze nota.

5.4 Gezondheidsrisico's pluimveebedrijf

Insprekers wijzen op de gezondheidsrisico's voor de uitstoot van fijnstof en endotoxines door een pluimveebedrijf op ongeveer 1 km afstand. Zij verwijzen daarbij naar het GGD-rapport van 4 februari 2019 en specifiek naar Ad 2 van dit rapport, waarin onder andere is vermeld dat rond pluimveebedrijven in associatie met de hoeveelheid fijnstof een verhoogd risico op longontsteking is gevonden bij omwonenden in een straal van 1 km rond het bedrijf. Verder benoemen zij dat deze risico's pas na een straal van 1,15 km duidelijk afnemen en dat de Mollema locatie binnen deze afstand ligt. Het plan brengt dus verhoogde gezondheidsrisico's met zich mee voor de nieuwe bewoners.

Beantwoording gemeente

Als gemeente vinden we het belangrijk om een gezonde leefomgeving voor onze bewoners te realiseren. Dit is een reden geweest om door de GGD een gezondheidskundige beoordeling van het genoemde pluimveebedrijf te laten uitvoeren. De afstanden in het rapport waar insprekers naar verwijzen is een algemene constatering dat er rond dergelijke bedrijven in een straal tot een kilometer verhoogde gezondheidsrisico door fijnstof zijn gevonden. Vervolgens is de situatie voor dit specifieke bedrijf de situatie beoordeeld en geconcludeerd dat er buiten 250 meter geen verhoogde risico's zijn. Het planlocatie ligt ruim buiten deze afstand, waarmee gezondheidsaspecten door dit bedrijf redelijkerwijs zijn uitgesloten. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Inspraakreactie de heer/mevrouw X, De Veiling Dokkum

De heer X, wonende te De Veiling X te Dokkum heeft een inspraakreactie ingediend, ingekomen op 18 oktober 2022. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

6.1 Typering woningen

Inspreker vindt het niet wenselijk dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving staat van de typering van de verschillende woningen, maar dat dit niet in de juridische vertaling (regels/verbeelding) terugkomt en vindt het noodzakelijk dat dit in de anterieure overeenkomst wordt geregeld.

Beantwoording gemeente

De typering van de verschillende woningen is geregeld in een anterieure overeenkomst. Wij verwijzen verder naar onze reactie onder 1.4 van hoofdstuk 3 van deze nota.

6.2 Situering ontsluiting

Inspreker kan zich niet vinden in de situering van de ontsluiting tegenover zijn woning. Gelet op de forse toename van de verkeersbewegingen ter plaatse van deze ontsluiting met naar uit het voorontwerp blijkt 839 verkeersbewegingen per dag, treedt ernstige geluid- en lichthinder van aankomend en vertrekkend verkeer op, alsmede naar gevreesd moet worden een onverantwoorde toename van luchtverontreiniging.

Beantwoording gemeente

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting die door een maximale invulling van de bedrijfsactiviteiten een vergelijkbare verkeersgeneratie tot gevolg kan hebben.

6.3 Situering verblijfsgebied

Inspreker kan zich niet vinden in de situering van het verblijfsgebied nagenoeg tegenover zijn woning. Voorkomen dient te worden dat dit verblijfsgebied verwordt tot een zogenaamde hangplek of plaats waar grotere groepen personen zich ophouden.

Beantwoording gemeente

De inrichting van het gebied is zodanig dat er een goed zicht is op de locatie, waarmee er geen verhoogd risico is op sociale onveiligheid en overlast op het vlak waarvoor inspreker vreest. De terreinen rond het appartementengebouw worden onderdeel van de VVE (vereniging van eigenaren). De eigenaren zullen het dergelijk gebruik van hun gronden niet toestaan.

6.4 Aantasting privacy

Inspreker vreest verder voor aantasting van privacy, doordat vanuit de appartementen zicht op de verblijfsvertrekken in zijn woning optreedt en vraagt zich af of reeds planschadeonderzoek is uitgevoerd.

Beantwoording gemeente

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Voor wat betreft het aspect privacy verwijzen wij naar onze reactie onder 4.1 van hoofdstuk 3 van deze nota.

6.5 Toegestane beroeps- of bedrijfsactiviteiten

De woningen aan De Veiling niet alleen bestemd voor bewoning, maar zijn aan huis gerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsmede kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Gewaarborgd dient te worden dat deze activiteiten als gevolg van het beoogde plan niet worden aangetast/belemmerd.

Beantwoording gemeente

In hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd en aangetoond dat de bedrijven aan De Veiling niet worden belemmerd in de bedrijfsmogelijkheden. Vrijwel elk bestemmingsplan in de gemeente staat (onder voorwaarden) aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven toe, zo ook in voorliggend bestemmingsplan.

6.6 Hoogte woongebouw

Inspreker vraagt zich verder af of hij het goed ziet dat voor de hoogte van het woongebouw wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 24 meter. Dat zou hij niet passend vinden, nog afgezien van de 10% afwijkingsregeling.

Beantwoording gemeente

De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 15,5 meter, het aantal wooneenheden is maximaal 24. Dit is vastgelegd op de verbeelding. De 10% afwijkingsregeling is niet bij recht toegestaan maar is een bevoegdheid van het college om (onder voorwaarden) af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

6.6 Uitvoeringsschema

Er ontbreekt een uitvoeringsschema. Er dienen de nodige maatregelen te worden getroffen, teneinde verkeersoverlast van zwaar bouw materiaal te voorkomen. Voorafgaand aan de bouw van de woningen en het woongebouw dient de staat van de nabijgelegen woningen, waaronder die van cliënt, door een onafhankelijk bureau te worden vastgesteld, teneinde eventuele schade als gevolg van zwaar verkeer- en bouwwerkzaamheden te kunnen vaststellen.

Nota Inspraak en vooroverleg

Beantwoording gemeente

Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de rijroutes. Indien de inschatting is dat het bouwverkeer of de bouw van de woningen een verhoogd risico geeft op schade aan toeleidende infrastructuur of aangrenzende panden worden deze voorafgaande aan de werkzaamheden geïnspecteerd en vastgelegd d.m.v. een opnamerapportage.

7. Inspraakreactie de heer/mevrouw X, Aalsumerweg Dokkum

De heer X, wonende te Aalsumerweg te Dokkum heeft een inspraakreactie ingediend, ingekomen op 26 oktober 2022. De inspraakreactie is buiten de termijn ingediend. Aangezien aan de inspraakfase geen wettelijke termijn hangt, anders dan bij de ontwerpfase, is de reactie wel inhoudelijk beoordeeld en meegenomen in de Nota inspraak en vooroverleg. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

7.1 Ontsluiting Aalsumerweg

Inspreker heeft bezwaar tegen de ontsluiting voor alle verkeer op de Aalsumerweg omdat dit een forse toename van verkeer op deze weg veroorzaakt, te smal is en daarmee de verkeersveiligheid in het gedrang komt, er niet gehandhaafd wordt op het inrijverbod richting Dokkum en omdat het argument dat de wijk meerdere aansluitingen moet hebben niet van toepassing is. De maximum snelheid op de Aalsumerweg is 50km per uur. Dit is levensgevaarlijk voor spelende en overstekende kinderen vanaf de fiets- en wandelontsluiting vanuit de nieuwe wijk.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder 2.1, 2.2 en 3.1 van hoofdstuk 3 van deze nota.

7.2 Aantasting karakter straat

Het rustige karakter van onze straat verdwijnt door de toename van het verkeer en dat gaat ten koste van het woonplezier op de Aalsumerweg.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder 4.1 van hoofdstuk 3 van deze nota.

7.3 Heroverwegen ontsluiting

Inspreker vindt dat het besluit van de ontsluiting voor alle verkeer via de Aalsumerweg moet worden herooverwogen en dat de ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor gemotoriseerd verkeer vanaf de 'locatie Mollema' plaats moet vinden via de reeds bestaande ontsluiting via de Veiling naar de Rondweg.

Beantwoording gemeente

Wij verwijzen naar onze reactie onder 2.1 en 2.2 van hoofdstuk 3 van deze nota.

8. Inspraakreactie de heer X, De Veiling Dokkum

De heer X, wonende te De Veiling X te Dokkum heeft een aanvullende inspraakreactie ingediend, ingekomen op 30 oktober 2022. Hieronder is de inspraakreactie samengevat. Per onderwerp is een gemeentelijke reactie gegeven.

8.1 Richtafstanden

Op basis van die informatie blijkt dat er niet de juiste afstand gehouden wordt ten opzichte van de belendende percelen, zelfs niet op basis van de eigen interpretatie in relatie tot gemengd gebied. Inspreker betwist deze benadering en vindt dat de benadering vanuit een rustige woonwijk meer op zijn plek zou zijn (resp. 30 en 100 meter afstand tot milieucategorie 2 en 3.2). Ook met toepassing van het aangehouden toetsingskader (dus de benadering gemengd gebied) worden niet de juiste afstanden aangehouden. De afstanden voldoen niet op 30 punten.

Nota Inspraak en vooroverleg

Beantwoording gemeente

Voor wat betreft de aangehouden richtafstanden verwijzen wij naar onze reactie onder 1.6 en 4.5 van hoofdstuk 3 van deze nota.

8.2 Verschillende tekeningen

Door de verschillende expertisebureaus (geluid, verkeer, milieu,...) zijn verschillende tekeningen gebruikt waardoor inspreker zich afvraagt of de toetsing wel op de juiste gronden heeft plaatsgevonden.

Beantwoording gemeente

De tekeningen wijken door de minimale wijzigingen in de tijd mogelijk iets van elkaar af. Figuur 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is het definitieve stedenbouwkundig plan. De diverse haalbaarheidsonderzoeken (geluids-, geur- en verkeersonderzoek) zijn hierop aangepast en geactualiseerd.