
DOKKUM, LOCATIE MOLLEMA

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD (HERSTELBESLUIT)
20 JUNI 2024



Gemeente Noardeast-Fryslân

Bestemmingsplan Dokkum, locatie Mollema

Status	: Vastgesteld (herstelbesluit)
Datum	: 20 juni 2024
IMRO	: NL.IMRO.1970.BpDkDeveiling1-VA02

COLOFON

Opdrachtgever	: Zwanenburg Projecten
---------------	------------------------

Auteur	: De heer E. Venema
Projectnummer	: 21 - 722

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Nieuwe situatie	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Mer-beoordeling	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Verkeer en parkeren	27
4.6	Ecologie	28
4.7	Bodemkwaliteit	30
4.8	Watertoets	31
4.9	Archeologie	32
4.10	Cultuurhistorie	33
4.11	Luchtkwaliteit en gezondheid	33
4.12	Planologische zones	34
5	Juridische regeling	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting op de regels	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Economische uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Bijlage 1	Matenplan Mollema
Bijlage 2	Onderzoek milieuzonering De Veiling
Bijlage 3	Onderzoek milieuzonering slachterij
Bijlage 4	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Verkeerskundige analyse
Bijlage 6	Stikstofonderzoek
Bijlage 7	Ecologische quickscan
Bijlage 8	Nader onderzoek beschermd nest
Bijlage 9	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 10	Digitale watertoets
Bijlage 11	Archeologisch onderzoek
Bijlage 12	Nota inspraak en vooroverleg
Bijlage 13	Oplegnotitie herstelbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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, waarna het is gebruikt voor verkoophevenementen. De prominente ligging van het terrein op een zichtlocatie aan de Rondweg van Dokkum en op korte afstand van de binnenstad, vraagt om meer hoogwaardige invulling. In combinatie met de grote behoefte aan woningen is dit aanleiding geweest om plannen te maken voor een herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. Zwanenburg Projecten heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan uitgewerkt met 86 grondgebonden woningen in verschillende segmenten en 24 appartementen.

De gemeente Noardeast-Fryslân staat voor een grote opgave om te voorzien in de vraag naar woningen en invulling te geven aan ambities voor sociale woningbouw en binnenstedelijke ontwikkeling. Daarom is verleend de gemeente medewerking aan het opstarten van een planologische procedure, waarbij het rekening houden met de belangen van omliggende woningen en bedrijven een belangrijke voorwaarde is. Bedrijven mogen niet onevenredig worden belemmerd door de uitvoering van de plannen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de uitvoering van het stedenbouwkundig plan binnen deze randvoorwaarden mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

Herstelbesluit vaststelling

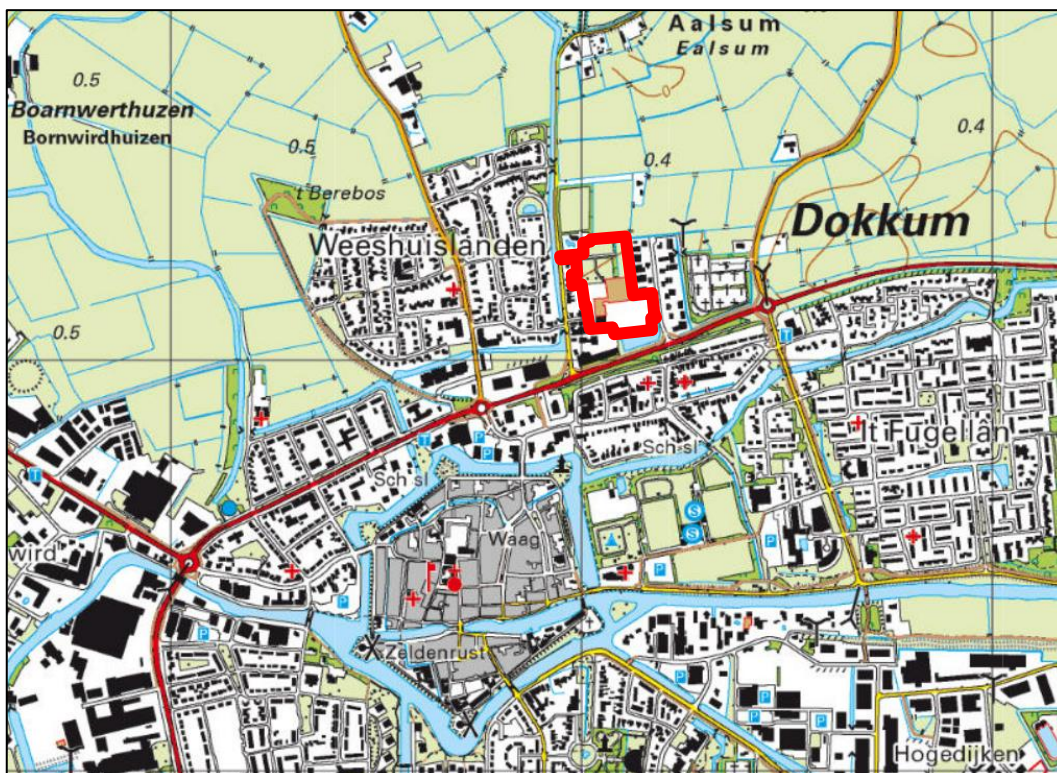
De gemeenteraad heeft op 5 oktober 2023 besloten het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Hiertegen is beroep ingesteld en aan de voorzieningenrechter verzocht om het bestemmingsplan te schorsen totdat in de bodemprocedure uitspraak op de beroepen is gedaan. Op 8 maart 2024 heeft de voorzieningenrechter van de Raad van State uitspraak gedaan. Het plan grotendeels in werking getreden, maar op twee plandelen verwacht de voorzieningenrechter dat het bestemmingsplan op dit punt met de tot nu toe gegeven onderbouwing in de bodemprocedure geen stand zal houden. Het plan is op deze twee onderdelen geschorst.

Voor de twee plandelen nader onderzocht, gemotiveerd en afgewogen of het, met het oog op het voorkomen van onnodige risico's in de bodemprocedure, wenselijk of noodzakelijk is om het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan (verbeelding en planregels) aan te passen via een herstelbesluit. Op basis hiervan is besloten tot een herstelbesluit, dat ertoe strekt om het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wro opnieuw, maar nu gewijzigd, vast te stellen.

De aanvullende motivering en afweging is opgenomen in een oplegnotitie, die is opgenomen in bijlage 13. Deze notitie maakt hierna integraal deel uit van de plantoelichting.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel De Veiling 1, dat ten noorden van de Rondweg-Noord, tussen de Aalsumerweg en De Veiling ligt. Het plangebied is afgestemd op de grens van de huidige bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

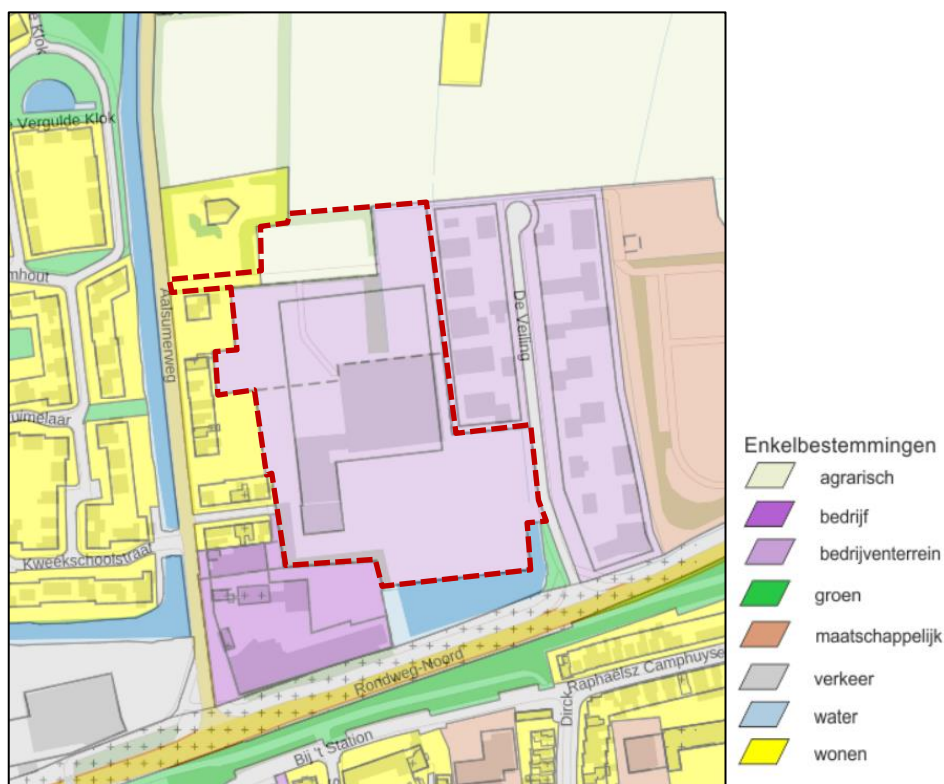
1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Dokkum Regiostad*, dat is vastgesteld op 28 juni 2018 en het *Reparatieplan Dokkum Regiostad*, dat is vastgesteld op 4 juni 2020. Het plangebied heeft hierin grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein', waarbinnen bedrijven uit milieu-categorieën 1 en 2 mogelijk zijn. Daarbij zijn een tuincentrum en perifere detailhandel specifiek aangeduid.

Op het terrein ligt een bouwvlak van ongeveer 11.000 m², waarbinnen bedrijfsgebouwen gebouwd kunnen worden. Dit is de bestaande 5.100 m² met uitbreidingsruimte in noordelijke richting.

Een perceel van ongeveer 3.000 m² (ongeveer 10% van het plangebied) in het noordwestelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Deze bestemming is van toepassing op in cultuur gebrachte agrarische gronden die in hoofdzaak zijn bestemd voor het voortbrengen van landbouwproducten. Naast dit gebruik wordt de instandhouding van de landschappelijke waarden nagestreefd.

Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het voormalig tuincentrum Mollema ligt aan de noordoostelijke entree van Dokkum, in een gemengd gebied aan de noordzijde van de Rondweg-Noord. Het ligt hier achter een grote waterpartij, tussen het bebouwingslint aan de Aalsumerweg en dat aan De Veiling. Aan de Aalsumerweg staan vooral woonhuizen, met op de hoek van de Rondweg-Noord een bedrijfsterrein van het Slachthuis Dokkum en daarnaast een autoschadebedrijf. Aan De Veiling ligt is een woon-werklocatie aanwezig met 13 kavels voor lichte bedrijvigheid in combinatie met een woning.

Tot in het midden van de 20^{ste} eeuw was waar nu de rondweg ligt, ter hoogte van het plangebied, het stationsgebied van Dokkum aanwezig. In deze tijd was alleen langs de Aalsumerweg enige bebouwing aanwezig, waaronder de slagerij. Met de aanleg van de rondweg eind jaren '70 is het gebied ingrijpend veranderd en is ook begraafplaats Lindenhof aangelegd. Pas sinds 2005 is het gebied tussen de bebouwing aan de Aalsumerweg en de begraafplaats ingevuld met het tuincentrum Mollema en de andere kavels aan De Veiling.

Het tuincentrum is om verschillende redenen niet succesvol gebleken en is in 2012 gesloten. Sindsdien is er voor de locatie geen duurzame invulling gevonden. Het zuidelijk deel van het terrein is grotendeels verhard en bebouwd. Er staat ongeveer 5.100 m² gebouwen, waaronder een deel kassen. Op het voorterrein ligt een parkeerterrein. Het achterste deel is nog ingericht als grasland met enkele boomsingels. Op een groot deel hiervan was aanvankelijk een uitbreiding van het tuincentrum voorzien.

De belangrijkste entree van het terrein is op De Veiling, aan de zuidoostzijde van het plangebied. Aan de zijde van de Aalsumerweg zijn aftakking richting het plangebied aanwezig en een oprit naar de achterzijde van het terrein. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

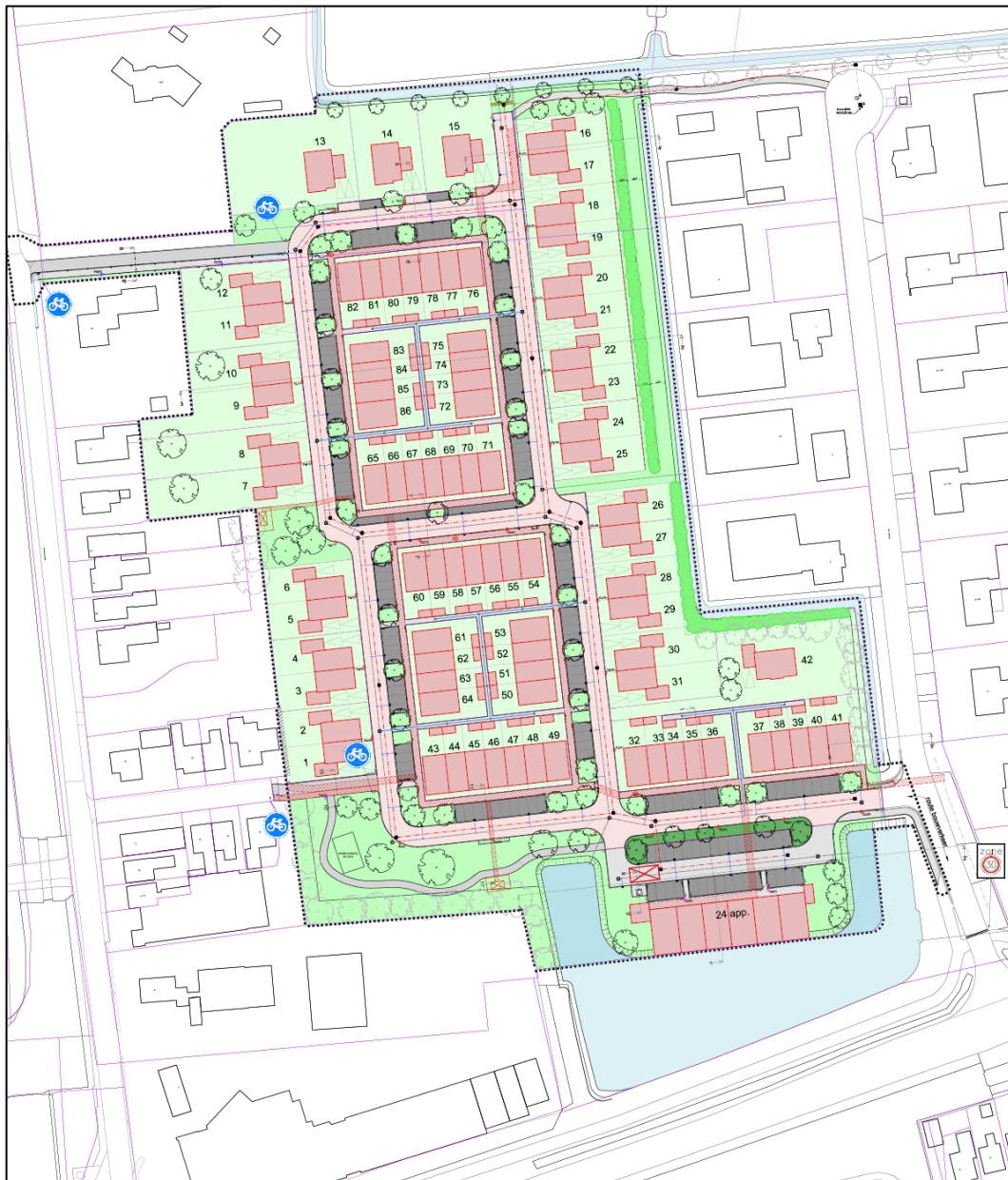
Het initiatief omvat de herontwikkeling van het terrein met in totaal 110 woningen. De bestaande bebouwing van het voormalig tuincentrum wordt gesloopt. Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerd programma van grondgebonden woningen en een woongebouw aan de waterpartij aan de zuidzijde.

De voorzijde krijgt, gezien de ligging op een zichtlocatie aan de entree, veel aandacht in het ontwerp. De waterpartij wordt uitgebreid, zodat het deze om het appartementengebouw komt te liggen en wordt voorzien in voldoende watercompensatie. Aansluitend op het terrein van het slachthuis wordt een parkachtig zone gerealiseerd met ruimte voor speelvoorzieningen. Deze zone vormt tevens een bufferzone voor eventuele milieuhinder vanuit het slachthuis.

De andere randen van het plan hebben ieder een eigen ontwerpogave. In de basis voegt het plan zich in de omliggende bebouwingsstructuur door in de randen uit te gaan van losse bebouwing in de vorm van voornamelijk halfvrijstaande en enkele vrijstaande woonhuizen. Centraal in het gebied is plek voor rijenwoningen.

Voor autoverkeer wordt aangesloten op de bestaande ontsluiting aan De Veiling. Deze route is al voldoende gedimensioneerd. Voor De Veiling geldt dat deze onderdeel wordt van een 30 km/uur-zone. Voor langzaam verkeer worden twee aansluitingen gemaakt op de Aalsumerweg, één op de bestaande zijtak en één ter plaatse van de huidige oprit naar het terrein. Deze laatste kan ook als calamiteitenontsluiting dienen. Hiermee ontstaat voor fietsers en wandelaars een fraaie en veilige route, via de fietstunnel, naar de binnenstad.

Het stedenbouwkundig (maten)plan is weergegeven in figuur 2.2. Dit matenplan is tevens ter verduidelijking informatief opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2.2 Voorgestelde situatie

2.3 Ruimtelijke inpassing

Voor het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe woongebied geldt vanuit de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het gebied een aantal randvoorwaarden. Deze vormen randvoorwaarden vormen ook een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. Het gaat om aspecten die betrekking op de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en om de functionele inpassing van woningen nabij bedrijven.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van dit deel van Dokkum. De voor de profielen van de stedenbouwkundige opzet is gekeken naar de nabij gelijken binnenstedelijke straten. De zelfde afstand van gevel tot gevel en straatprofielen zijn aangehouden. Door deze relatief smalle straten zullen de auto's minder snel rijden en zal de wijk als kindvriendelijk worden ervaren. 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 een veel groen. Deze voorzijde is de markering van de nieuwe wijk. Het woongebouw op deze plek staat op ruime afstand tot de Rondweg-Noord en komt vrij te staan in de uit te breiden waterpartij. Een gebouw met vijf bouwlagen is daarom op zijn plaats om het allure te geven.

Naast het woongebouw ontstaat een zicht op oostelijk gelegen woonstraat, waarmee het gevoel van diepte ontstaat en het achterliggende woongebied zichtbaar wordt. De sluit ook aan op de zichtlijn door De Veiling, aan de andere zijde van het woongebouw. De groene, parkachtige omgeving achter het Slachthuis ondersteund zowel het ruimtelijk beeld als milieusituatie ter plaatse van de woningen.

Langs de achterzijde van de bedrijven aan De Veiling wordt een bosplantsoen en een schouwpad aangelegd. Hiermee wordt de bestaande bomenrij op het eigen terrein van de huidige Mollema-locatie voortgezet. Deze inrichting zorgt enerzijds voor fysieke afscherming die privacy voor zowel de bedrijven als de woningen bevordert en anderzijds voor voldoende ruimte tussen de bedrijven en de woningen.

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, namelijk 4 meter. In het verlengde van de weg wordt een aarden wal ter hoogte van maximaal één meter aangebracht en/of een groenafscherming aangebracht. Hiermee wordt het uitschijnen van koplampen in het landelijk gebied beperkt. Aansluitend op De Veiling wordt een brede groenstrook aangelegd, met daarin een wandelroute in het verlengde van het pad (voor werkverkeer) naar begraafplaats Lindenhof.

In de rand achter het woonlint aan de Aalsumerweg komen twaalf halfvrijstaande woningen. Deze komen op royale afstand achter de bestaande woningen. Aan de noordzijde wordt ter plaatse van de huidige oprit naar de achterzijde van het terrein, een aansluiting voor fietsers en wandelaars aangelegd. De bestaande zijtak aan de Aalsumerweg wordt doorgetrokken, eveneens als fiets- en wandelpad. Deze ontsluitingswijze zorgt ervoor dat het plan zowel qua uitstraling als fysiek onderdeel wordt van de bestaande stedelijk structuur en hierin geen 'eiland' vormt. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op de effecten op de verkeersstructuur.

Het centraal gelegen gebied wordt ingevuld met betaalbare rijenwoningen, die gedeeltelijk in de sociale huur komen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een grote actuele behoefte aan woningen in dit segment.

Beeldkwaliteit

Voor dit gebied zal een nieuw beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. De uitstraling van de woningen zal een mix van jaren '20 en jaren '30 woningen zijn met een voornamelijk stenig karakter. De woningen zullen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Het appartementengebouw krijgt zijn eigen uitstraling.

Enkele impressies van de woningtypen die zijn beoogd (grondgebonden, rijen en halfvrijstaand) zijn weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Impressies woningtypen

Functionele inpassing

Bij de ontwikkeling van een woongebied in een gemengde omgeving moet met name rekening worden gehouden met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, zonder dat dit te koste gaat van de (ontwikkelings)mogelijkheden van de aanwezige bedrijven. Voorafgaand aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan is daarom onderzoek gedaan naar deze aspecten en advies ingewonnen bij FUMO. In hoofdstuk 4 is de beoordeling van deze aspecten vanuit de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening beschreven. In deze paragraaf is kort beschreven hoe de belangen zijn afgewogen.

Qua milieubelasting van bedrijven zijn de woon-werklocatie aan De Veiling en de planologische mogelijkheden hiervoor, het slachthuis en het autoschadebedrijf relevant. De verschillende locaties vragen verschillende wijzen van onderzoek en afweging. Voor de woningen kan onderscheid worden gemaakt tussen wonen in een rustig woongebied of wonen in een gemengd gebied. Hierbij horen voor geluid een streefwaarde (langtijd gemiddeld) van respectievelijk 45 dB en 50 dB. De inpassing van een woongebied in een gemengde omgeving, nabij verschillende bedrijven en de Rondweg-Noord, rechtvaardigen een toetsing als gemengd gebied. Vanuit milieunormering geldt een richtwaarde van 50 dB.

Woon-werklocatie De Veiling

Op de woon-werklocatie aan De Veiling zijn 13 kavels ingevuld met bedrijvigheid en een bedrijfs-woning. Voor de bedrijven geldt dat er lichte bedrijfsvormen uit milieucategorie 1 en 2 mogelijk zijn. Dit zijn de bedrijven die in gemengde gebieden in veel gevallen verenigbaar zijn met de woonfuncties. De bepalende milieuhinder is veelal geluidhinder. In paragraaf 4.2 wordt een akoestisch onderzoek beschreven, waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen overal ruimschoots voldoet aan de richtwaarde voor woningen in een gemengd gebied en aan de grenswaarden voor woningen in een rustige woonomgeving. Daarmee is gewaarborgd dat de bedrijven aan De Veiling, met voldoende marge, niet worden belemmerd in de bedrijfsmogelijkheden. De berekende waarden vallen binnen de bandbreedte waar de gemeente vanuit een goede ruimtelijke ordening en de spelregels van de VNG-systematiek, motiveringsvrijheid heeft in de beoordeling of er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de aard van de omgeving en het type bedrijven dat zich feitelijk heeft, dan wel theoretisch kan vestigen aan De Veiling, is beoordeeld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Verdere maatregelen zijn hier niet nodig.

Slachthuis Dokkum

Het slachthuis heeft een milieubelasting op het gebied van zowel geur als geluid. De mogelijkheden voor dit bedrijf zijn vastgelegd in een 'milieuvergunning'. Hierin zijn toetspunten opgenomen, waar een bepaalde maximale belasting geldt. In overleg met het bedrijf heeft het onderzoeksbureau dat de belasting voor de vergunning in beeld heeft gebracht (WNP Ingenieurs, nu Noorman advies), deze doorgerekend op het stedenbouwkundig plan. Uit dit onderzoek is gebleken dat op alle woningen in en rondom het plangebied wordt voldaan aan de richtwaarden (50 dB(A)). Voor het appartementengebouw is de geluidbelasting hoger. Op de westgevel wordt de grenswaarde van 55 dB(A) overschreden met 2 dB. Ook maximale geluidsniveaus worden hier overschreden.

Voor het appartementengebouw zijn bouwtechnische maatregelen nodig om de geluidsbelasting binnen en op de 'open' gevels van de appartementen op een aanvaardbaar niveau te krijgen. Deze maatregelen worden in de regels van dit bestemmingsplan geborgd, door het verplicht stellen van een dove westgevel en door het voorschrijven van maatregelen om de gevelbelasting op de andere gevels terug te brengen naar 50 dB(A) en de maximale geluidsniveaus naar 70, 65 en 60 dB(A) (dag/avond/nacht), waarmee een goed woon en leefklimaat gewaarborgd is. In het onderzoek is op basis van een schetsontwerp van het appartementengebouw berekend dat dit haalbaar is. Hierbij is uitgegaan van de toepassing van balkonschermen richting het slachthuis. Uit het onderzoek blijkt dat met de voorgestelde schermen is in ieder geval een belasting van ten hoogste 51 dB(A) haalbaar, waarbij de mogelijkheid bestaat om het geluid verder te reduceren door de schermen hoger te maken. Met de maatregelen is ook de maximale geluidsbelasting terug te brengen naar aanvaardbare niveaus. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Ten aanzien van geurhinder wordt geconcludeerd dat nagenoeg overal wordt voldaan aan de grenswaarden, maar dat er wel overschrijding van de gebruikelijk te hanteren richtwaarden voor nieuwe situaties aan de orde zijn. Gelet op de bestaande situatie met woningen binnen deze contouren en het feit dat de geurbelasting is bepaald op basis van de maximale vergunde situatie, die in de praktijk lager ligt, wordt dit geurniveau aanvaardbaar geacht.

Autoschade De Jager

Voor een autoschadebedrijf valt niet in een specifieke milieucategorie. Een garagebedrijf, auto-spuitery of plaatwerkerij valt in categorie 2, 3.1 of 3.2. Gelet op aard en omvang van het bedrijf en de locatie, is de bedrijfsvoering vergelijkbaar met ten hoogste milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter tot woningen in een gemengd gebied. De nieuwe woningen komen op minimaal 30 meter vanaf het bedrijf. Daarnaast zijn er op 6 meter afstand al woningen aanwezig. Omdat de nieuwe woningen op voldoende afstand staan en bovendien niet maatgevend zijn voor de geluiduitstraling van het bedrijf, is gewaarborgd dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Het project voorziet voor een groot deel in een transformatie van een leegstaand gebouw naar een nieuw woongebied. Ongeveer 90% van het plangebied is bestemd voor stedelijke functies (bedrijventerrein). De overige 10% is een reststukje agrarisch cultuurgrond binnen de stedelijke structuur. Voor het plan moet overwogen worden of er behoefte is voor de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

Voor de woningbouw in het plangebied geldt het voorgestelde programma goed aansluit op de vraag die uit de uitgevoerde marktanalyse blijkt. Hierop gaat paragraaf 3.3 nader in. Het programma biedt een gedifferentieerd aanbod aan woningen. De rijenwoningen en appartementen zijn geschikt voor zowel starters, alleenstaande en ouderen. Daarbij wordt voorzien in de grote vraag naar moderne halfvrijstaande woningen. Hiermee wordt ook weer doorstroming gestimuleerd in de woningmarkt en kunnen elders in Dokkum weer goedkopere woningen vrijkomen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen in Dokkum overstijgt het aanbod. Het plan komt tot stand via herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

Voor het plandeel dat buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, is tevens een motivering nodig van waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in dit behoefte kan worden voorzien. Deze motivering is opgenomen in de oplegnotitie hersbesluit, in bijlage 13.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Dokkum overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een

tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

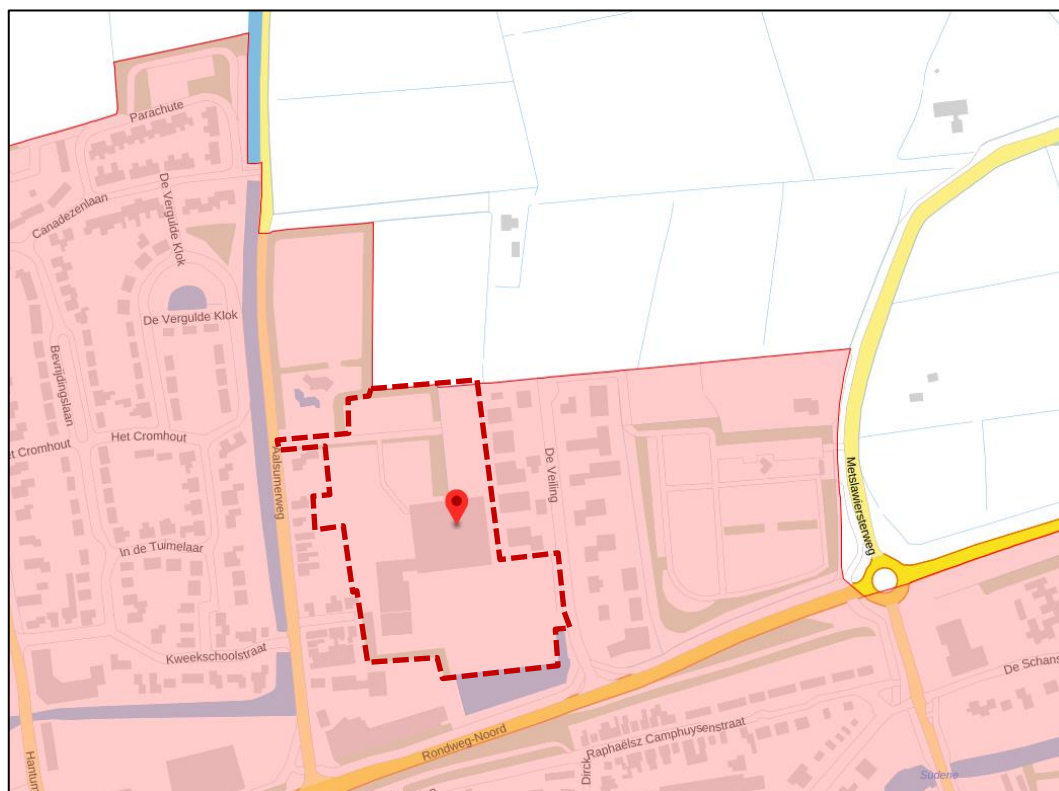
Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing hiervan is op een fragment van de kaarten bij de verordening weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied (Verordening Romte Fryslân 2014)
Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt. Hiervoor is zodoende geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum

In 2008 is de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum opgesteld. Deze visie is samen met de provincie en de voormalige gemeente Dantumadeel opgesteld door de gemeente Dongeradeel. De gemeente Noardeast-Fryslân werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingsvisie, die een actueel beleidskader biedt. Vooralsnog wordt aangesloten bij het oude beleid uit de structuurvisie.

Dokkum is in het Streekplan aangewezen als Regiostad en is daarmee één van de zes stedelijke centra die gezamenlijk het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De Regiostad dient haar centrale positie te versterken. Op het gebied van wonen en werken gaat het om een hoogwaardige invulling van het bundelingsgebied met wervende woonmilieus en een breed scala aan bedrijven, kleine tot middelgrote kantoren, diverse voorzieningen met een (boven)regionale uitstraling en verschillende toeristische activiteiten.

De stedelijke centra dienen aantrekkelijk te zijn voor alle groepen van de samenleving, niet alleen om er te werken maar ook om er te wonen. Er wordt gestreefd naar levendige en tevens veilige binnensteden. De gemeente zet in op goed en betaalbaar wonen voor iedereen, zowel in bestaand bebouwd gebied als in uitleglocaties aansluitend op Dokkum. Dit vraagt om gevarieerd bouwen, en om revitalisering en het op peil houden van bestaande bebouwing en voorzieningen.

Voor actueel beleid op het wonen in Dokkum wordt verwezen naar de Woonvisie 2020-2025. Ten aanzien van de locatie wordt in de visie nog ingezet op een invulling met bedrijvigheid in combinatie met werken. Een uitbreiding van woon-werklocatie De Veiling naar het noorden is één van de genoemde projecten in de uitvoeringslijst. Het verdwijnen van het tuincentrum werd ten tijde van het opstellen van de structuurvisie nog niet voorzien. Een transformatie naar wonen daarmee ook niet. Ook zijn er geen concrete plannen voor een uitbreiding van De Veiling.

Wel geldt dat de ontwikkeling van het woongebied op de locatie Mollema past in de visie op wonen en daarmee in ingezet beleid. Bovendien belemmert het plan een eventuele doorontwikkeling van De Veiling in noordelijke richting niet. Daarmee is de ontwikkeling goed in te passen bij de doelstelling van het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

Woonvisie 2020-2025

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. 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 en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld.

In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt speelt vooral in op speerpunten 2 en 3, maar sluit direct of indirect ook aan op de andere punten, vooral op het gebied van duurzaamheid en participatie. In hoofdstuk 6, onder de maatschappelijke uitvoerbaarheid, wordt verder ingegaan op de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden.

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. Samen met de corporaties houdt de gemeente de vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. Voor de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt veel aandacht gevraagd voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en klimaatadaptie.

Flexibele woningbouwprogrammering

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. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gemeenten zijn binnen het experiment verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt. De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Behoefte

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 is aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningskernen.

Momenteel spelen er in Dokkum drie grotere woningbouwplannen, waaronder Mollema. Deze bedienen allemaal een andere doelgroep. Voor deze locatie wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod, met voor een groot deel betaalbare woningen. De behoefte aan betaalbare woningbouw is zoals genoemd zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als landelijk hoog. Zowel vanuit de woningmarktanalyse als de Dorpenatlas is het inzetten op deze doelgroep gunstig. De locatie is hier temeer geschikt voor gelet op de korte afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer.

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.

Door in te zetten op met name zo betaalbaar mogelijke woningbouw wordt ingespeeld op deze grote behoefte aan dit segment binnen de woningmarkt. Het toevoegen van een substantieel aantal betaalbare woningen binnen de kern Dokkum draagt in belangrijke mate bij aan deze opgave. Tevens is de verbinding gelegd met de behoefte aan sociale huurwoningen in Dokkum. Met de aansluiting met de lokale corporatie Thús Wonen is een intentieovereenkomst gesloten om samen invulling te geven aan de sociale woningbouwopgave binnen de gemeente.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. Locatie Mollema is de binnenstedelijke locatie, die tussen een woongebied en een woonwerkgebied aan ligt. Deze locatie heeft vanuit de flexibele programmering dan ook prioriteit. Inzet op binnenstedelijke woningbouw sluit ook aan bij de met de provincie gemaakte afspraken in het kader van het experiment 'woningmarkt in balans'. Door binnenstedelijk woningbouw te realiseren wordt bijgedragen aan een passende volkshuisvestelijke invulling met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik in de nabijheid van de voorzieningen binnen de kern.

Conclusie

Het plan is onderdeel van het flexibele woningbouwprogramma van de gemeente. In het kader van het experiment 'woningmarkt in balans' krijgt de gemeente van de provincie ruimte om plannen te faciliteren en te ontwikkelen die aansluiten bij de behoefte van markt. Het plan is prioritair binnen het woningbouwprogramma van de gemeente op basis van het inspelen op de behoefte en de binnenstedelijke locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

Kenmerken en plaats van het project

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Dit ligt qua omvang ruim onder de drempelwaarden. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.

Het project voorziet in de bouw van 110 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 3 hectare, waarvan 1,5 hectare al is ingericht als stedelijk gebied en 90% als zodanig is bestemd. Het plangebied ligt in een gemengde stedelijke omgeving. Met de omliggende belangen (mogelijkheden bedrijven en hinder woningen) is in de planvorming rekening gehouden. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De transformatie van bedrijfsterrein naar een woongebied leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, treedt er vooral een verandering in de milieuzonering op. Daarnaast zijn er effecten op de waterhuishouding en verkeerssituatie te verwachten. Alle potentiële effecten van het project zijn in de paragrafen in dit hoofdstuk beschreven.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De VNG-brochure werkt op basis van een stappenplan. Wanneer niet wordt voldaan aan de richtafstanden, is nader onderzoek naar de milieubelasting (waarbij geluid veelal maatgevend is) nodig. Daarbij geldt dat voor een gemengd gebied zowel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat vanuit goede ruimtelijke ordening, als voor het milieuspoor een richtwaarde voor geluid van 50 dB(A) voor het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor de maximale niveaus. Het gaat om etmaalwaarden, in de avond- en nachtperiode zijn de richtwaarden respectievelijk 5 en 10 dB lager. Wanneer niet aan de richtwaarde kan worden voldaan kan gemotiveerd worden afgeweken tot de grenswaarde, weer 5 dB hoger ligt.

In een gemengd gebied wordt uitgegaan van een richtwaarde van 50 dB(A) waar dit in een rustig woongebied 45 dB(A) is. De grenswaarde voor een rustig woongebied is 50 dB(A). Deze waarde kan dus in een rustig woongebied ook aanvaardbaar worden geacht. Daarvoor moet gemotiveerd worden waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Beoordeling woongebied

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Ook als 'Wonen' bestemde gebieden langs de hoofdinfrastructuur valt onder het gebiedstype gemengd gebied. De omgeving van de locatie Mollema is in de huidige situatie nog duidelijk een gemengd gebied. Het nieuwe woongebied wordt hierin ingepast en kan daarom wordt beoordeeld als een gemengd gebied.

De beoordeling van het woonmilieu past namelijk bij die van een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarin direct naast woningen ook andere functies voorkomen. De gemeente hanteert wel als uitgangspunt dat in dit gebied wordt voldaan aan de hier geldende richtwaarden (voorkeurswaarde) en niet aan de uiterste grenswaarden. Daarmee wordt automatisch ook voldaan aan de grenswaarde voor een rustig woongebied.

Aanwezige bedrijfscategorieën

In de nabijheid van het plangebied komen verschillende bedrijven voor. Het gaat om 13 kavels op de woon-werklocatie aan De Veiling, het Slachthuis Dokkum en Autoschade De Jager. Op De Veiling zijn bedrijven tot een met milieucategorie 2 toegestaan. Uit een inventarisatie van de aanwezige bedrijven blijkt dat ook alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 aanwezig zijn. Bij deze bedrijven hoort een richtafstand van 10 meter tot woningen in een gemengd gebied.

Het Slachthuis valt onder milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 50 meter tot woningen in een gemengd gebied hoort. Hierbij geldt dat naast geluid ook geur een bepalende factor is. Dit bedrijf valt onder een milieuvergunning, waarin voorschriften zijn opgenomen die de milieuruimte bepalen.

Een autoschadebedrijf kan in verschillende categorieën vallen. Het bedrijf is bestemd als garagebedrijf. De normale autoreparatie, behorende bij een garagebedrijf, valt onder milieucategorie 2. Wanneer er sprake is van een spuitery of plaatwerkerij, dan gaat het om respectievelijk categorie 3.1 of 3.2. Voor het bedrijf geldt dat er wel plaat- en spuitwerk wordt verricht, maar op beperkte schaal. Omdat dit onder milieucategorie 3.2 kan vallen, geldt een richtafstand van 50 meter.

De categorieën richtafstanden en feitelijke afstanden van deze bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bedrijf/locatie	Cat.	Richtafstand gemengd	Afstand tot woningen	Voldoet?
De Veiling (bestemming)	2	10 m	>14 m	Ja
Slachthuis Dokkum	3.2	50 m	30 m	Nee
Autoschade De Jager	3.2	50 m	30 m	Nee

De woningen nabij De Veiling staan met de achterzijde naar de bedrijven, waarmee rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen (tot 4 meter achter de achtergevel). In de praktijk betekent dit dat een richtafstand van 14 meter aangehouden moet worden. Met het herstelbesluit (zie oplegnotitie herstelbesluit), wordt aan deze afstand voldaan. Daarmee wordt voor de bedrijven aan De Veiling voldaan aan de richtafstanden voor woningen in een gemengd gebied. Voor het Slachthuis en het autoschadebedrijf wordt aan niet voldaan aan de richtafstanden. Alle drie de locatie zijn nader beschouwd.

Beoordeling per bedrijf/locatie

Woon-werklocatie De Veiling

Op De Veiling is sprake van een gecombineerd woon-werkgebied, waarin relatief weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn beoogd. Doordat de locatie onder de bestemming 'Bedrijventerrein' is gebracht, geldt voor de geluidsbelasting op de bedrijfswoningen een hogere grenswaarde, namelijk 55 dB(A) in plaats van 50 dB(A). Voor andere hinderaspecten, zoals geur, gevaar en stof geldt geen ruimer kader. Daardoor geldt voor bedrijven waarbij dergelijke hinderfactoren bepalend zijn, dat op een woon-werklocatie altijd rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van gevoelige functies en dergelijke bedrijven veelal niet passend zijn of maatregelen moeten nemen ter beperking van hinder (bijvoorbeeld toepassing geurfilters).

Voor beoordeling van de milieusituatie tussen de nieuwe woningen en de bedrijven die zijn gevestigd aan De Veiling (of zich zullen vestigen), is geluidhinder over het algemeen bepalend. Door inzicht te krijgen in de theoretische maximale geluidsbelasting van de bedrijven op de woningen kan een duidelijker inzicht worden gegeven in de potentiële effecten van de woningen op de bedrijfsvoering en mogelijkheden van de bedrijven en ook uitspraken worden gedaan over het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Hiernaar is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 2.

In het onderzoek is eerst de systematiek van de VNG-brochure beschreven. Van belang is om onderscheid te maken tussen richtafstanden, richtwaarden en grenswaarden. In het gebied daartussen geldt dat de gemeente motiveringsvrijheid heeft om een gedegen belangenafweging te maken, bijvoorbeeld tussen het belang om binnenstedelijk te voorzien in de woningbouwopgave, de aanvaardbaarheid van het woonklimaat en de bewegingsvrijheid van aanwezige bedrijven.

De Veiling wordt voor een belangrijk deel gebruikt voor weinig geluidproducerende activiteiten, waardoor de feitelijk geluidsbelasting van de bedrijvigheid gering is. Daarom moet een theoretische onderzoekaankpak worden toegepast om een representatief beeld te krijgen van de potentiële geluidssituatie. De meest belastende activiteiten aan De Veiling direct ook praktisch maatgevend voor bedrijven in milieucategorie 2, namelijk aannemersbedrijven met een werkplaats. Hierin vinden vooral handelingen met hout plaats en op het buitenterrein verkeersbewegingen en op- en overslag.

In het onderzoek is de potentiële geluidsbelasting berekend. Hiervoor zijn twee methodieken gebruikt. Enerzijds een theoretische benadering op basis van kentallen voor kavelbronnen die passen bij bedrijven in milieucategorie 2. Anderzijds een praktische benadering op basis van de maatgevende bedrijven. Op de meest zuidelijke kavel aan de westzijde van het plan is een aannemersbedrijf gevestigd, dat op de kortste afstand vanaf de geprojecteerde woningen staat. Dit bedrijf is daarmee maatgevend in de ruimtelijke afweging. Voor dit bedrijf is een gedetailleerd akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het geluidsmodel voor dit bedrijf is vervolgens op iedere kavel aan de westzijde van De Veiling opgenomen, om te bepalen wat de geluidsbelasting op de woningen zou zijn als alle kavels door aannemersbedrijven in gebruik zouden worden genomen.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van vrijwel alle woningen wordt voldaan aan de richtwaarde voor geluid in een rustig woongebied. Voor de woningen die grenzen aan de kavels aan De Veiling wordt voldaan aan de richtwaarde voor een gemengd gebied (die gelijk staat aan de grenswaarde voor een rustig woongebied). Uit het onderzoek blijkt op basis van de kentallen-benadering de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde bouwvlakken voor de woningen varieert tussen 46 en 49 dB(A). Wanneer op alle bedrijfskavels een aannemersbedrijf zou vestigen, is de geluidsbelasting maximaal 50 dB(A). Dit is een gecumuleerde geluidsbelasting van alle mogelijk aanwezige bedrijven gezamenlijk, waarmee wordt voldaan aan stap 3 van de beoordelingssystematiek als wordt uitgegaan van een rustig woongebied.

De bedrijvigheid wordt pas belemmerd door de aanwezigheid van woningen als op individueel niveau niet kan worden voldaan aan de geluidsnorm van 50 dB(A) op de gevels van woningen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Deze norm wordt zelfs in geval van vijf gelijktijdig opererende aannemersbedrijven met werkplaats niet overschreden. Dit betekent dat met voldoende zekerheid kan worden geconcludeerd dat de bedrijven niet worden belemmerd in een reële bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Verdere maatregelen zijn hier niet nodig.

Het berekende geluidsbelasting is bepaald op basis van een worst-case benadering. Deze blijft binnen de bandbreedte van wat redelijkerwijs aanvaardbaar is op een woning en woonperceel in een stedelijke omgeving. Zoals benoemd hebben de gevestigde bedrijven in de praktijk een lagere geluidsbelasting. Dit is een beeld dat ook op veel andere woon-werklocaties wordt gezien. Ook op die locaties zelf is een aanvaardbaar woonklimaat van belang.

Gelet op het voorgaande is het voor de woningen op de locatie Mollema, het vanuit een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar om af te wijken van de richtafstand en richtwaarden, zoals die voor een rustig woongebied worden gehanteerd.

Slachthuis Dokkum

Het slachthuis heeft een milieubelasting op het gebied van zowel geur als geluid. De mogelijkheden voor dit bedrijf zijn vastgelegd in de voorschriften van een 'milieuvergunning'. Hierin zijn toetspunten opgenomen, waar een bepaalde maximale belasting geldt. De woningbouw op de locatie Mollema vormt voor het bedrijf maatgevende toetspunten, die opgenomen moeten worden in de voorschriften van de vergunning. In overleg met het bedrijf heeft het onderzoeksbureau dat de belasting voor de vergunning in beeld heeft gebracht, de belasting op het stedenbouwkundig plan bepaald. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierin wordt ingegaan op geluid en geur.

- Geluid -

Voor geluid zijn twee zaken onderzocht, namelijk de geluidsbelasting op de nieuwe woningen en het effect van het plan op de geluidsbelasting ter plaatse van bestaande toetspunten uit de vergunning (tevens bestaande woningen). Voor de ruimtelijke afweging is tevens beoordeeld wat de geluidsbelasting op de woningen is als deze wordt gecumuleerd met wegverkeerslawaaai. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

Uit het onderzoek blijkt dat, wanneer het bedrijf de maximale geluidruimte binnen de vergunning benut, de geluidsbelasting op de grondgebonden woningen overal voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor een gemengd gebied c.q. de grenswaarde voor een rustig woongebied. Bovendien geldt deze geluidsbelasting alleen aan de voorzijde. De overige gevels zijn geluidsluw. Op het appartementengebouw is de geluidsbelasting ten hoogste 57 dB(A). Hiermee wordt zowel de richtwaarde als de grenswaarde van 55 dB(A) overschreden en zijn maatregelen nodig. Het gaat alleen om de zijgevel. Op de voorgevel is de geluidsbelasting berekend op 55 dB(A). Door het gebouw zo te ontwerpen dat de zijgevel een 'dove gevel' is, zijn deze niet maatgevend en wordt op de maatgevende gevels voldaan aan de grenswaarde, maar niet aan de richtwaarde.

Voor de maximale geluidsniveaus worden de richtwaarden op enkele woningen overschreden, maar wordt, met uitzondering van de westgevel van het appartementengebouw, wel voldaan aan de grenswaarden.

Gelet op de ligging van de belaste gevels aan de doorgaande weg, moet bij de uitwerking van het ontwerp voor het gebouw rekening gehouden met een hogere geluidsbelasting. Omdat de geluidsbelasting tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) niet zonder meer aanvaardbaar is, moet het ontwerp akoestisch geoptimaliseerd worden om de geluidsbelasting op de niet-dove gevels (zoveel mogelijk) aan de richtwaarde te laten voldoen. Dit is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels voor het woongebouw. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dat deze maatregelen ook uitvoerbaar zijn, is ook onderzocht op basis van een schetsontwerp van het gebouw.

Wat betreft de effecten van het plan op de bestaande toetspunten is geconstateerd dat aan de zuidzijde het geluid met 1 dB(A) toeneemt, als gevolg van reflecties van het plan. De geluidsbelasting is hier maximaal 40 dB(A) en van een dergelijke toename is bekend dat dit voor het menselijk oor niet waarneembaar is. Voor de woning aan de Aalsumerweg 23 geldt dat de geluidsbelasting met 2 dB(A) toeneemt. Dit komt door het slopen van tussenliggende (afschermde) bebouwing. De geluidsbelasting blijft voor deze woning maximaal 50 dB(A). Voor de maximale geluidsniveaus is het beeld soortgelijk. moet opgemerkt worden dat het geen verplichting is om de bestaande gebouwen te laten staan. De veranderingen op de betreffende woning zijn daarmee geen direct gevolg van de woningbouw op de locatie. Alle veranderingen zijn vergunbaar. Deze moeten in de vergunning van het Slachthuis worden aangepast.

- Geur -

Ook voor de geurbelasting geldt dat er in een deel van het plangebied een waarde tussen de richtwaarde (0,55 ouE/m³ als 98-percentiel) en grenswaarde (1,5 ouE/m³ als 98-percentiel) is berekend. Aan de grenswaarde (en tevens de huidige vergunde waarde) van ten hoogste 1,5 ouE/m³ als 98-percentiel kan zowel ter plaatse van de bestaande woningen als ter plaatse van de geprojecteerde woningen worden voldaan. De beoogde nieuwe woonbestemmingen binnen het plangebied liggen buiten de 1,5 ouE/m³-contour (als 98-percentiel).

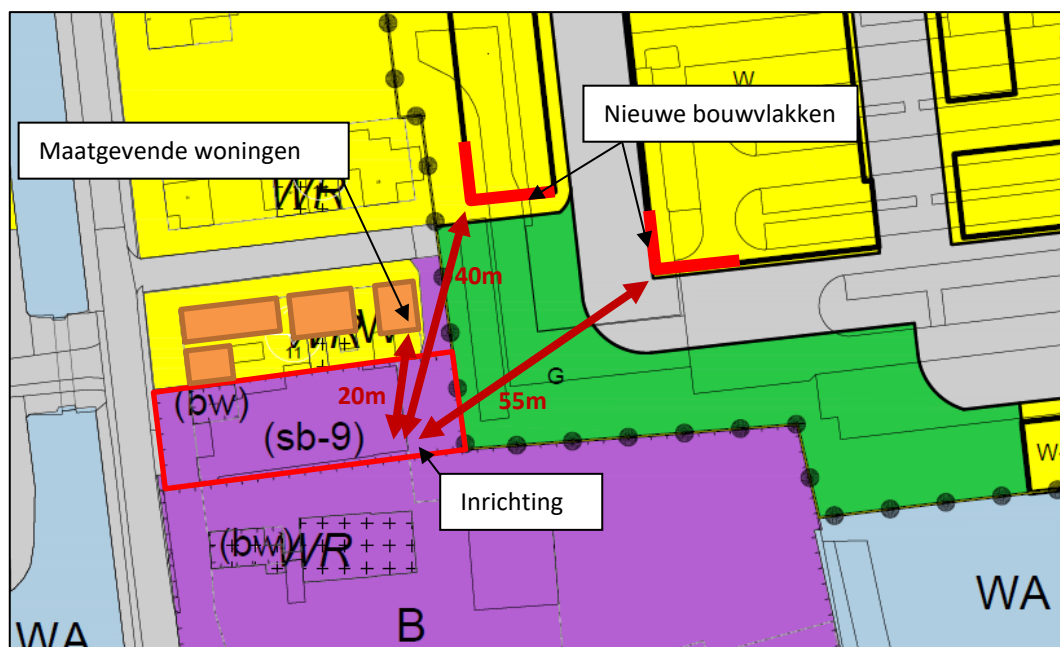
Ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen wordt onverminderd aan de grenswaarde voldaan. Het bedrijf wordt daarmee niet in haar vergunde rechten aangetast. Binnen het plangebied wordt de richtwaarde overschreden. Bij de woningen wordt wel voldaan aan de grenswaarde. Er is daarmee sprake van een als aanvaardbaar te beoordelen en vergunbare geursituatie. Voor de inrichting geldt dat aan de beste beschikbare technieken (BBT) wordt voldaan. Naar verwachting is de geurbelasting in de feitelijke situatie lager dan de vergunde situatie.

Autoschade De Jager

Het autoschadebedrijf is bestemd als garagebedrijf en valt daarmee planologisch onder categorie 2. Feitelijk vinden er op beperkte schaal activiteiten uit categorie 3.1 en 3.2 plaats, namelijk spuit- en plaatwerk. Voor Autoschade De Jager geldt dat de nieuwe woningen niet maatgevend zijn voor geluiduitstraling en andere hinderaspecten. In figuur 4.2 is de inrichtingsgrens weergegeven ten opzichte van bestaand maatgevende woningen en de dichtstbijzijnde nieuwe bouwgrenzen voor woningen. Hieruit blijkt dat de woningen op relatief grote afstand staan. De huidige woningen staan op 6 meter afstand, de nieuwe op ruim 30 meter.

Voor geluid geldt dat vuistregel dat het geluidsniveau met 6 dB zal afnemen voor elke verdubbeling van de afstand. Uitgaande van bronnen op het zuidelijk deel van het bedrijfspand (waar het relatieve afstandsverschil het kleinst is) geldt dat de afstand van de nieuwe woningen twee keer zo ver weg ligt als de bestaande woningen (20 om 40 meter). Dat betekent dat wanneer op de bestaande woningen wordt voldaan aan een geluidsbelasting van 50 dB(A), de geluidsbelasting op de nieuwe woningen 44 dB(A) is. Op de bestaande woningen kan met maatwerk 55(A) dB worden toegestaan (worst-case situatie), in welk geval de geluidbelasting op de nieuwe woningen 49 dB(A) bedraagt.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van Autoschade De Jager op de nieuwe woningen ruimschoots voldoet aan de richtwaarde. Omdat de nieuwe woningen niet maatgevend zijn, is automatisch gewaarborgd dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.2 Afstanden Autoschade De Jager tot woningen

Conclusie

Binnen het grootste deel van het woongebied dat dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is sprake van een rustig woonklimaat. Langs de randen van het plangebied, aansluitend op De Veiling en nabij het Slachthuis, is sprake van een geluidsbelasting die past bij een gemengd gebied. De

geluidsbelasting is zowel De Veiling als voor het Slachthuis bepaald op basis van de bestaande rechten, die niet in de praktijk niet volledig worden benut. Op basis hiervan wordt het woonklimaat als acceptabel beoordeeld, passend bij een stedelijk woonmilieu. Bedrijven worden in elk geval niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

De geurbelasting rondom het Slachthuis is op basis van de huidige vergunning relatief hoog. In de huidige situatie liggen er al woningen tussen de richtwaarde en de grenswaarden voor slachterijen. Daar komen nu woningen bij. Er wordt voldaan de grenswaarde voor geur, waarmee er sprake is van een vergunbare situatie.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanwezige bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Voor het plan is voornamelijk de Rondweg-Noord van belang. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin ook geluid van de andere wegen is beoordeeld. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat vanwege de Rondweg-Noord, de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij het woongebouw wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de Rondweg-Noord bedraagt ten hoogste $L_{den} = 55$ dB (gecorrigeerd). Aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB(A) wordt wel voldaan. Vanwege de overige individuele wegen wordt de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de gevels van de woningen niet overschreden. De geluidbelasting vanwege alle individuele wegen op de gevels van de woningen is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen ter beperking van de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Rondweg-Noord invallend op de gevels van het woongebouw zijn niet kostenefficiënt, vanuit stedenbouwkundige perspectief niet wenselijk en/of stuiten op bezwaren van verkeerskundige aard. Voor het woongebouw dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Om een in akoestische zin acceptabel woon- en leefklimaat binnen de te realiseren appartementen en woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met een cumulatie van geluid als gevolg van de Slachterij. Andere

bedrijven hebben een effect op woningen die niet relevant worden gelast door geluid van wegverkeer.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt voor het woongebouw is berekend op 60 dB. Voor de woningen bedraagt de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 56 dB. Hierbij is geen rekening gehouden met de, in de regels vastgelegde voorwaarde, om met geluidswerende voorzieningen te voldoen aan een de richtwaarde voor inrichtingslawaaï. De geluidsbelasting zal in de praktijk dus lager worden. Om binnen het nieuw te realiseren woongebouw een binnenniveau van 33 dB te realiseren, conform de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit 2012, bedraagt de benodigde gevelgeluidwering ter plaatse van de zuid-, west- en oostgevel $60 - 33 = 27$ dB. Dit is gebruikelijk te realiseren met een beperkte voorzieningen (geluidgedempte ventilatie en een licht geluidisolerende beglazing).

Ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen grondgebonden woningen bedraagt de benodigde gevelgeluidwering $56 - 33 = 23$ dB. Voor de overige woningen kan worden uitgegaan van de standaard vereiste gevelgeluidwering van ten minste 20 dB(A) (minimumeis Bouwbesluit 2012).

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat de gevelgeluidwering gebruikelijk circa 3 tot 5 dB hoger is, zeker als de woning volledig mechanisch wordt geventileerd. Verwacht wordt dat voor de grondgebonden woningen binnen het plangebied geen aanvullende voorzieningen nodig zijn en met een standaardgevelopbouw kan worden voldaan. Bij het indienen van de bouwaanvraag zal dit middels een nader gevelgeluidweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen (met name de kruispunten hierin) voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

Toetsing

Verkeersafwikkeling

Om een objectief beeld te verkrijgen van enerzijds de verkeersafwikkeling op de Rondweg Noord en anderzijds de vormgeving van de aansluitingen op de Aalsumerweg, is een verkeerskundige analyse voor het plan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 5. Voor het onderdeel vormgeving zijn niet alleen de aansluitingen op de Aalsumerweg beschouwd, maar is ook een ontwerpbeurt uitgevoerd. Deze heeft geen invloed op het bestemmingsplan, maar wordt meegenomen in de uitwerking van het technisch ontwerp van de openbare ruimte.

- Ontsluiting Rondweg Noord -

De verkeersafwikkeling is voor dit plan in de basis goed geregeld. De hoofdontsluiting van het gebied is zowel in de huidige, als de nieuwe situatie op De Veiling. Deze ontsluiting is ontworpen op het verwerken van relatief grote verkeersstromen en de weg is ruim gedimensioneerd. De aansluiting op de Rondweg-Noord is voorzien van een opstelstrook voor links afslaand verkeer.

Op basis van de analyse zullen vanuit het woongebied gemiddeld 839 auto's per weekdag in en uit het nieuwe woongebied rijden. Met de huidige 260 auto's vanaf de bedrijven aan De Veiling wordt dit gemiddeld 1.099 ritten per weekdag en 1.209 ritten per werkdag. Op basis van dat laatste getal is beoordeeld of de aansluiting van De Veiling op de Rondweg Noord dit op een acceptabele wijze kan afwikkelen. Geconcludeerd wordt dat in ieder geval tot de planhorizon van dit bestemmingsplan (2032) sprake is van een kleine wachttijd van maximaal 15 seconden op piekmomenten (ochtendspits). Ook in 2042 zijn de wachttijden op het kruispunt Rondweg Noord – De Veiling acceptabel voor alle richtingen die voorrang moeten verlenen.

Indien nodig kan in de toekomst bij nog verder toenemende intensiteiten voor het kruispunt Rondweg Noord – De Veiling worden gezocht naar een andere kruispuntinrichting, waarbij een rotonde in eerste instantie de meest logische kruispuntvorm lijkt. Echter is het op basis van de uitgevoerde berekeningen niet nodig om daar op voorhand op voor te sorteren. In veel gevallen is uitgegaan van het worstcase scenario. Over een andere kruispuntvorm kan nagedacht worden op het moment dat de intensiteiten daar aanleiding voor geven.

Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het feit dat op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 voor een tuincentrum wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 14 tot 17 mvt/etmaal per 100 m² bruto vloeroppervlak. De oppervlakte van het voormalig tuincentrum is 5.100 m², waarmee er theoretisch dagelijks 714 tot 867 auto's van en naar het terrein reden. Het geldende bestemmingsplan staat een verdubbeling hiervan toe.

Overeenkomstig het advies uit de verkeerskundige analyse wordt het plangebied, inclusief De Veiling, vanaf het kruispunt met de Rondweg Noord, ingericht als 30 km/uur-zone.

- Ontsluiting Aalsumerweg -

Het plan krijgt geen aansluitingen voor autoverkeer op de Aalsumerweg. De Aalsumerweg is een erftoegangsweg, die vooral wordt gebruikt door de aanliggende percelen en verkeer tussen Aalsum en Dokkum. Vanuit de woonwijk Weeshuislanden is noordelijk alleen een fietsverbinding op deze weg aanwezig en in het zuiden een aansluiting voor autoverkeer.

Het plan krijgt twee langzaam verkeersroutes die aansluiten op de Aalsumerweg. Op deze manier wordt het plan goed verweven in de verkeersstructuur van Dokkum, maar ontstaat geen extra druk op het verkeersbeeld van de Aalsumerweg, voor wat betreft autoverkeer. De ontsluiting in het zuidwesten van het plangebied sluit goed aan op de aansluiting van de Weeshuislanden en op de fietstunnel onder de Rondweg-Noord, richting het centrum. Door de geringe verkeersintensiteit op de Aalsumerweg is het niet nodig om hiervoor maatregelen te nemen.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Parkeerbehoefte
Sociale huur	14	1,6 pp/w	15,6 pp
Appartement huur	24	1,6 pp/w	38,4 pp
Koop tussen/hoek	40	2,0 pp/w	80 pp
Twee onder een kap	28	2,2 pp/w	61,6 pp
Vrijstaand	4	2,3 pp/w	9,2 pp
Totaal			204,8 pp

Op basis van deze kentallen zijn in het plangebied 205 parkeerplaatsen nodig. In totaal worden 63 parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen en 142 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, voor de rijenwoningen en appartementen en voor bezoek. Daarmee komt het parkeeraanbod op 205 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de parkeernormen voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit waarborgt.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

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

Toetsing: gebiedsbescherming*Natura 2000- gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. Deze ligt op circa 7 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied de Waddenzee, maar wel voor de duingebieden op Ameland en Schiermonnikoog. In het kader van dit bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd, waarin zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een negatieve effecten doorn een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. 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 niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 7.

Uit de quickscan is gebleken dat in en rondom het plangebied potenties aanwezig zijn voor beschermde soorten. Het gaat in de eerste plaats om broedvogels. Door buiten het broedseizoen met de werkzaamheden aan te vangen zijn conflicten met de Wnb te voorkomen. Wel is in het noorden van het plangebied een nest aangetroffen dat mogelijk van een sperwer of ransuil is en daarmee jaarrond beschermd is. Daarvoor is een nader onderzoek (tijdens het broedseizoen) uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 8. Uit het onderzoek blijkt dat het nest niet meer wordt gebruikt. Er zijn op dit vlak geen vervolgacties meer aan de orde ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Uit de quickscan blijkt verder dat binnen het plangebied geen potenties zijn voor vleermuizen, maar in de omgeving wel. Wanneer 's avonds of 's nachts wordt gewerkt gedurende de actieve periode voor vleermuizen (circa 15 april tot en met 15 oktober), kan er lichtverstoring door het gebruik van bouwverlichting optreden. Dit kan worden voorkomen door tijdens de bouw vloermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van kleine marterachtigen die mogelijk dit jaar weer onder een zwaarder beschermingsregime vallen aanwezig.

Voor de overige soorten geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat alles gedaan of gelaten moet worden om opzettelijk verstoren van de soort te voorkomen.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

Toetsing

Uit informatie die bekend is bij de gemeente zijn op en rondom de locatie verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgesteld in het kader van het woon-werkgebied en het tuincentrum en dateren van de periode 2003 tot 2007. Voor de uitvoering van de plannen is een actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 9. De gemeten licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater zijn dusdanig dat aanvullend onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Bij afvoer van grond vanaf het perceel moet rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Op basis van de beoordeling van het onderzoek door de gemeente zal de bovengrond aan de westzijde van het geprojecteerde woongebouw (punten 36, 37 en 38 in het onderzoek) tot circa 0,5 m -mv apart worden afgevoerd. Andere bovengrond zal als industriegrond worden afgevoerd. Na de afvoer van deze bovengrond zal de achtergebleven bodem opnieuw worden gekeurd en in een rapport worden geëvalueerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient dit rapport te worden aangeleverd en beoordeeld. Op deze manier is gewaarborgd dat de woningen niet op verontreinigde grond worden gebouwd.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 10.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Het plan wordt relatief groen ingericht. Er komt 7.870 m² aan openbare bestratingen en 10.163 m² aan verharding op de kavels. Dit is in totaal 18.033 m². In de huidige situatie is er op het terrein 14.643 m² aan verharding. Dit betekent dat de toename aan verharding 3.390 m² bedraagt. Hiervan moet 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Als gevolg van de uitvoering van het plan wordt 475 m² aan water gedempt, waarmee de totale watercompensatie op 814 m².

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (circa 50%) en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekop-peld op het hemelwaterriool.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

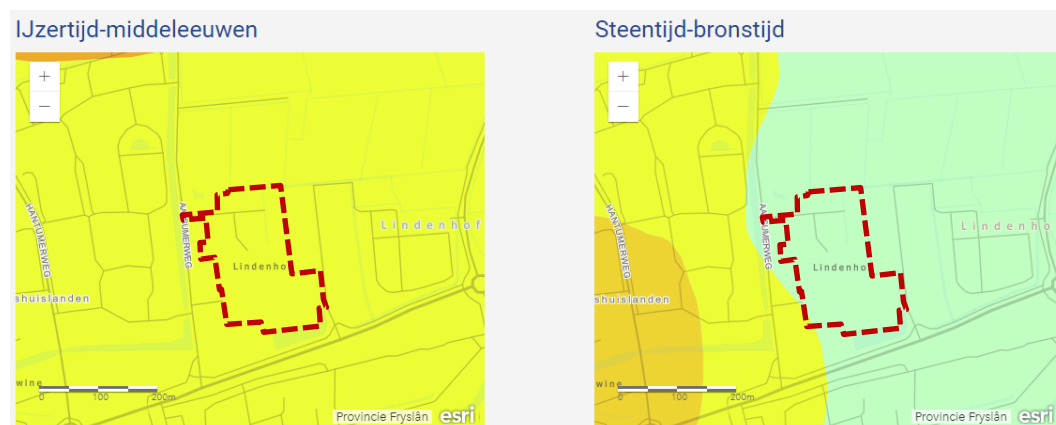
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Fragment kaarten FAMKE

Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat geen onderzoek is vereist (groene kleur). Voor de ijzertijd-middeleeuwen wordt onderzoek geadviseerd bij ingrepen groter dan 2.500 m². Aangezien in het plangebied een grootschalige herontwikkeling voorstelt, in een gebied dat deels nog niet is bebouwd, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 11.

Uit het onderzoek volgt dat in de bodem van het onderzoeksgebied geen aanwijzingen zijn gevonden voor menselijke bewoning of activiteit. De bodemopbouw wijst erop dat het gebied niet aantrekkelijk was als vestigingsplaats, vanwege regelmatige overstromingen door de zee. De verwachting voor archeologische waarden is daarom laag in het onderzoeksgebied. Voor het noordelijk deel van het plangebied is in 2003 al geconcludeerd dat er een lage verwachting was op archeologische waarden. Daarom wordt geadviseerd om het hele plangebied vrij te geven wat betreft de archeologie. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Rondom het plan liggen wel historische routes, waaronder het tracé van de oude spoorverbinding (nu de Rondweg-Noord) en de Aalsumerweg. Het plan doet geen afbreuk aan deze structuren. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.11 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Specifiek voor de landelijke omgeving rondom Dokkum is verder een beschouwing gemaakt van de invloed van intensieve veehouderijbedrijven op gezondheidsaspecten. Hiervoor is de GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid gehanteerd.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Dokkum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan worden 110 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van gezondheidsaspecten zijn voor dit plan zorgen geuit, vanwege de aanwezigheid van een pluimveebedrijf bij Aalsum. Dit bedrijf ligt op een kilometer afstand ten noorden van het plangebied. De aanwezigheid van intensieve veehouderij kan invloed hebben op de gezondheid van omwonenden. De GGD'en hebben de richtlijn 'Veehouderij en gezondheid' ontwikkeld zodat ze op dezelfde manier hierover kunnen adviseren. De coördinatie van de richtlijn ligt bij het RIVM.

De GGD heeft twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Voor het 'nabij' gelegen bedrijf is door GGD Fryslân een specifiek advies uitgebracht over de potentiële gezondheidsaspecten (2019). Hieruit blijkt dat door geur en fijnstof nergens knelpunten ontstaan. Vanuit de overwegingen van gezondheidseffecten door endotoxine en infectieziekten is er wel een verhoogd risico voor de woningen binnen 250 meter vanaf het bedrijf. Buiten die afstand bestaan geen belemmeringen voor het toevoegen van nieuwe woningen. Dit geldt ook voor de locatie Mollema.

4.12 Planologische zones**Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Wonen - Woongebouw'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan *Dokkum Regiostad*. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Groen

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.

Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeersstructuur inclusief de (semi)openbare parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het verblijfsgebied duidt op gebieden die naast een verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie hebben. Hieronder vallen onder meer voetgangersgebieden en pleinen. Ook reguliere woonstraten (erfontsluitingswegen) hebben deze bestemming. De wegen in deze bestemming hebben maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de verblijfsfunctie zijn ook speelvoorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Water

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.

Wonen

De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Qua bouwregels is aangesloten op de geldende regeling, waarbij de hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dakhelling) zijn vastgelegd op de verbeelding respectievelijk in de regels. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangegeven, waarmee ook richting wordt gegeven aan de type woningen.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast mogelijk.

Wonen - Woongebouw

Het te realiseren appartementengebouw is bestemd als 'Wonen-Woongebouw'. Ook hier is het bouwvlak afgestemd op de geprojecteerde bebouwing. Er is een maximum bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Hiermee wordt voorzien in een gebouw dat bestaat uit vijf bouwlagen met enige marge. Op de begane grond komen bergingen en daarbovenop vier bouwlagen met woningen.

Met een gevellijn is de gevel aangeduid die als dove gevel uitgevoerd moet worden. De definitie hiervan is overgenomen uit de Wet geluidhinder. Verder is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om op de andere gevels te voldoen aan een etmaalwaarde van 50 dB(A), wat overeenkomt met 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Hieraan kan bijvoorbeeld worden voldaan als geluidsafschermdende voorzieningen aan de gevels worden getroffen, zoals geluidsschermen aan de westzijde van de balkons/te openen geveldelen. Deze regel dient ter waarborg van een goede woonsituatie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Gasunie, Liander en Brandweer Fryslân.

De direct belanghebbenden, in dit geval de belenden bedrijven, zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan is op basis van de inspraakverordening als voorontwerp ter inzage gelegd in de periode van 22 september tot en met 19 oktober 2022.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er zeven inspraakreacties en drie vooroverlegreacties binnengekomen op het bestemmingsplan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, die is opgenomen in bijlage 12. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het plan, met de name de onderbouwing, op onderdelen aangevuld en aangepast. De belangrijkste inhoudelijke aanpassing is het schrappen van de ontsluiting voor autoverkeer op de Aalsumerweg.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens van 6 april tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken. In deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend, waarvan één buiten de termijn. Deze is omwille van zorgvuldigheid wel meegenomen in de besluitvorming. De zienswijzen zijn door de gemeente samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen, die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele aanvullingen en correcties, in de toelichting van het bestemmingsplan en in de verkeersanalyse, doorgevoerd. Het juridisch bindende deel, de regels en de verbeelding, zijn niet aangepast.

De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 5 oktober 2023 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan de voorzieningenrechter verzocht om het bestemmingsplan te schorsen totdat in de bodemprocedure uitspraak op de beroepen is gedaan. Op 8 maart 2024 heeft de voorzieningenrechter van de Raad van State uitspraak gedaan. Het plan is op deze twee onderdelen geschorst.

Naar van de gedeeltelijke schorsing is onderzocht, gemotiveerd en afgewogen of het, met het oog op het voorkomen van onnodige risico's in de bodemprocedure, wenselijk of noodzakelijk is om het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan (verbeelding en planregels) aan te passen via een herstelbesluit. De aanvullende motivering en afweging is opgenomen in een oplegnotitie, die is opgenomen in bijlage 13.

Artikel 6:19 van de Awb biedt de mogelijkheid om eventuele onvolledigheden in een besluit te herstellen. Omdat sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard en de aanpassingen ook tegemoet komen aan eerder ingediende zienswijzen, kan terinzagelegging van een aangepast ontwerpbestemmingsplan achterwege kan blijven. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen waarna het ter inzage ligt voor beroep bij de Afdeling. De aanpassingen hebben alleen betrekking op de twee geschorste plandelen.

Op basis van het voorgaande is besloten tot een herstelbesluit, dat ertoe strekt om het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wro opnieuw, maar nu gewijzigd, vast te stellen. Dit herstelbesluit is door de gemeenteraad genomen op 20 juni 2024.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 110 woningen. De initiatiefnemer heeft aangetoond over voldoende financiële middelen te beschikken voor de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.