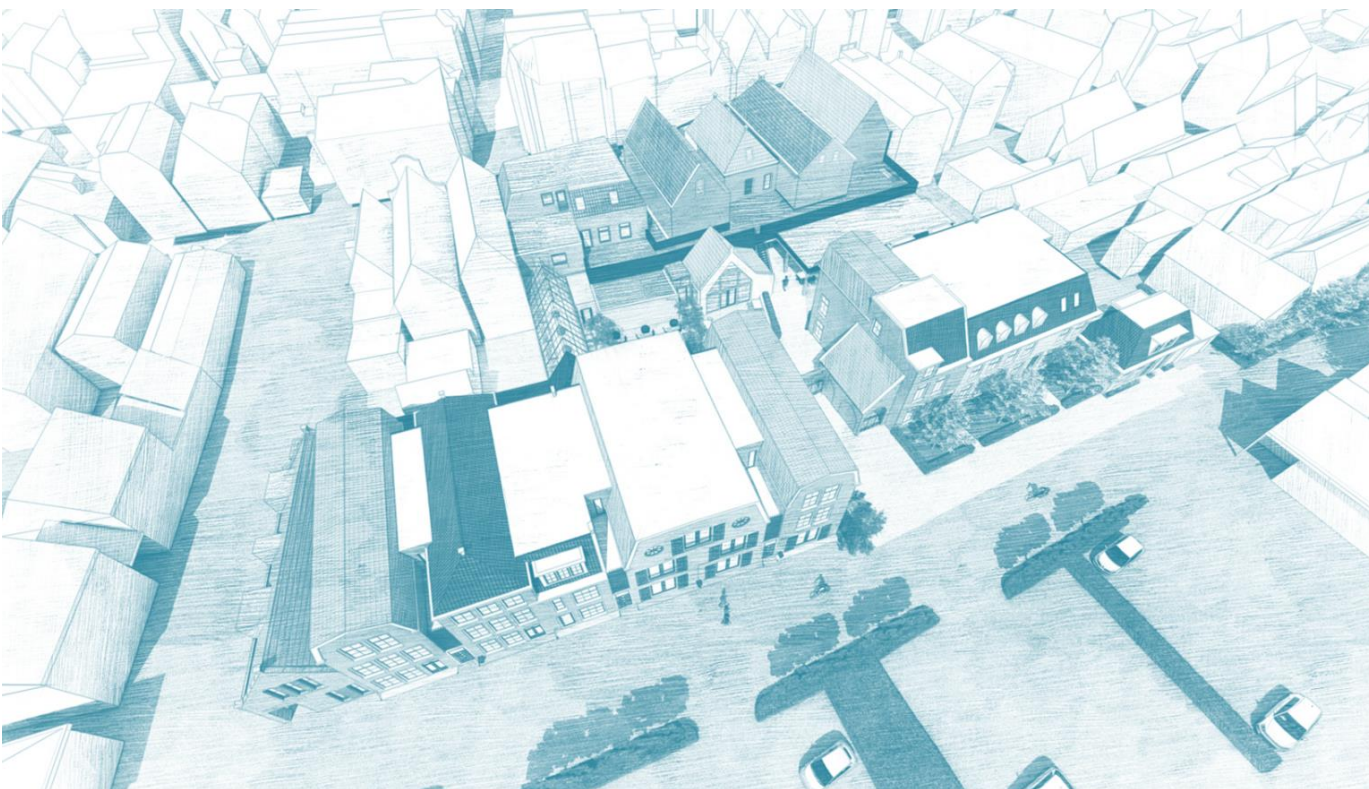


Dokkum - Dockumer Sluys



Bestemmingsplan

8 mei 2024



Dokkum - Dockumer Sluys

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Dockumer Sluys B.V.

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 22-787-3

Versie : Vastgesteld

Datum : 8 mei 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Ruimtelijke structuur binnenstad	5
2.2	Het plangebied	6
2.3	Voorgestelde ontwikkeling	7
2.4	Ruimtelijke inpassing	9
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Mer-beoordeling	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	25
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Verkeer en parkeren	26
4.6	Ecologie	27
4.7	Bodemkwaliteit	29
4.8	Watertoets	30
4.9	Archeologie	31
4.10	Cultuurhistorie	32
4.11	Luchtkwaliteit en gezondheid	33
4.12	Planologische zones	33
5	Juridische regeling	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting op de regels	35
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Algemeen	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3	Economische uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

- Bijlage 1 Planologisch akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Stikstofonderzoek
- Bijlage 3 Ecologische quickscan
- Bijlage 4 Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 5 Watertoets
- Bijlage 6 Inventariserend archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 Verslag buurtbijeenkomst
- Bijlage 8 Reactienota vooroverleg

1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

In de binnenstad van Dokkum, tussen de Keppelstraat en de Strobossersteeg, is de herontwikkeling van een aantal panden van en rondom de Dockumer Sluys voorzien. Dit winkelcentrum heeft op dit moment, behalve lunchroom Haagens, geen duurzame invulling. Daarbij heeft het naastgelegen restaurant KB Food & Drinks behoefte aan uitbreiding en wil een bescheiden Versmarkt zich vestigen.

In nauw overleg met gebouweigenaren en ondernemers heeft Adema Architecten een plan gemaakt voor de herontwikkeling, waarbij KB Food & Drinks uitbreidt op de huidige plek van Haagens en Haagens en de Versmarkt een plek krijgen aan de overkant van de huidige entree naar de Dockumer Sluys. Dit entreepand krijgt daarbij een nieuwe gevel en door het vervallen van het trappenhuis naar de bovengelige woningen kan op de bovenverdieping een nieuw appartement worden gerealiseerd.

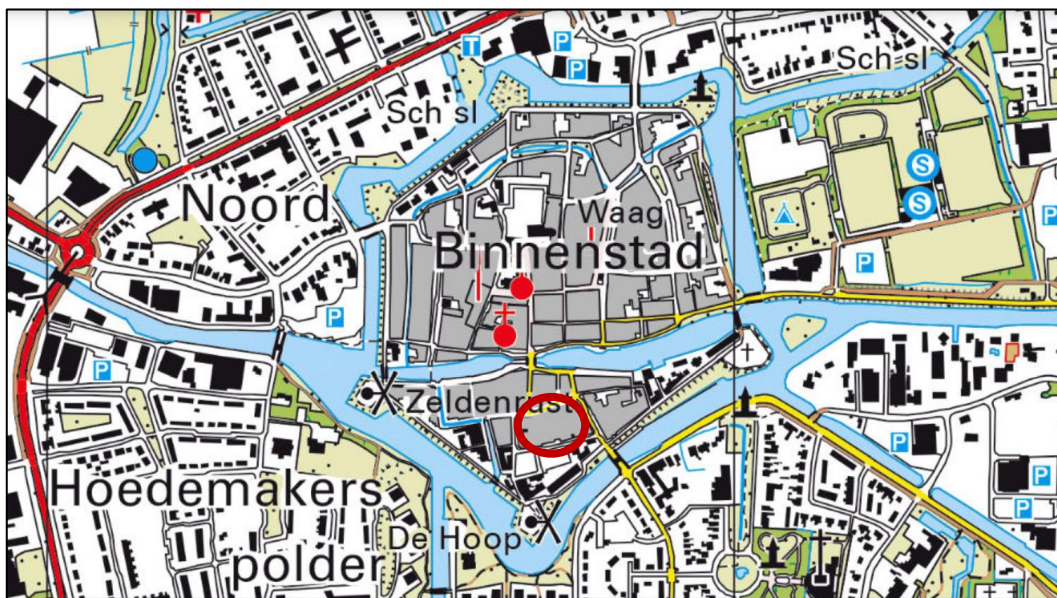
De bebouwing aan de zijde van de Strobossersteeg, waar eerder twee supermarkten waren gevestigd en later Flitsverkoop Dokkum en andere detailhandel en opslagfuncties, heeft weinig kwaliteit en wordt gesloopt. Langs de strobossersteeg, ook gelegen aan het parkeerterrein Acht Zaligheden, komt een programma van 18 drie-kamer-appartementen, 12 twee-kamer-appartementen en één grondgebonden woning. In totaal worden met het plan dus 32 woningen voorgesteld.

Op het binnenterrein ontstaat meer onbebouwde ruimte, die ten dele een semi-openbare logistieke- en buitenruimte voor de aangelegen omliggende woningen vormt achter het uitgebreide KB Food & Drinks wordt het unieke 'Stadstuin' terras eveneens verruimd. De ligging van de locatie in de historische binnenstad van Dokkum brengt enkele uitdagingen met zich mee. Enerzijds is het dé aangewezen plek om succesvolle horecabedrijving te faciliteren en biedt de herontwikkeling gouden kansen om de kwaliteit van dit gebied op te waarderen, anderzijds moet rekening worden gehouden met veel andere belangen, waaronder het woon- en leefklimaat van omwonenden en de cultuurhistorische waarden.

De gemeente Noardeast-Fryslân staat positief tegenover de ontwikkeling en wil in principe medewerking verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure voor de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet hierin en vormt het juridisch planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een groot deel van het gebied tussen de Keppelstraat en de Strobossersteeg. Het gaat om vijf panden aan de zijde van de Keppelstraat en de panden aan de Strobosserweg, tussen de Watergeus en de woning op nummer 2. 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 projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan Dokkum Regiostad, waarin het is bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, cultuur en ontspanning en woningen. Commerciële functies mogen alleen in de eerste bouwlaag. Het wonen mag ook op de verdiepingen. Voor wonen geldt wel dat er per pand maar één woning is toegestaan of het bestaande aantal, als dat er meer zijn.

Voor horeca is een aanvullende regeling opgenomen. Horecabedrijven mogen alleen op daarvoor aangeduide plekken. Op het pand van KB Food & Drinks is de aanduiding 'horeca' van toepassing. Dit geldt niet voor Lunchroom Haagens. Deze is namelijk beschouwd als detailhandel in broodjes (groot deel afhaal) met daaraan ondergeschikte horeca. De gewenste situatie is voornamelijk een voortzetting van het bestaande gebruik, maar de lunchroom is van dien omvang dat een aanduiding voor horeca uit categorie 1 (een aan de centrumfuncties gebonden horecafunctie) op zijn plaats is.

Buiten de aanduidingen om zijn 'de daarbij behorende' horecaterrassen (zijnde een al dan niet overdekt terras, behorende bij een al dan niet zelfstandig horecabedrijf en zich bevindend in de directe nabijheid van het betreffende bedrijf) toegestaan. Deze zijn niet gebonden aan een aanduiding en daarmee overal binnen de bestemming, in de directe nabijheid van horecabedrijf, toegestaan.

Op het gehele gebied ligt een bouwvlak, waarbinnen aan de zijde van de Keppelstraat een maximale goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter geldt en in het overige gebied 4,5 en 9 meter. Aanvullend geldt voor de steeg naar KB Food & Drinks de aanduiding 'bebouwing uitgesloten'. Voor het deels bebouwen van deze steeg is een vergunning verleend. Het eerste deel blijft vrij van bebouwing. Dit blijft ook op gelijke wijze geregeld in dit bestemmingsplan.

Het project is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee fasen. Voor de eerste fase is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.

De eerste fase van het project, namelijk de functiewijziging en verbouwing van de panden aan de Keppelstraat, past grotendeels binnen de kaders van het bestemmingsplan. Een pand is gedefinieerd als een hoofdgebouw of een deel daarvan dat op een zodanige wijze gebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in de parcellering, goothoogte, dakvorm en/of gevelindeling. Daarmee is het gebouw waarin nu de entree van de Dockumer Sluys en het trappenhuis zich bevinden, een 'pand'. Hierin is nog geen woning aanwezig, dus kan er één woning worden toegevoegd. De bouwkundige aanpassingen van de gevels zijn ook in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het plan is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- Het horecabedrijf (horecacategorie 2) wordt uitgebreid buiten de aanduiding 'horeca';
- Lunchroom Haagens (horecacategorie 1) wordt verplaatst naar een locatie buiten de aanduiding 'horeca'.

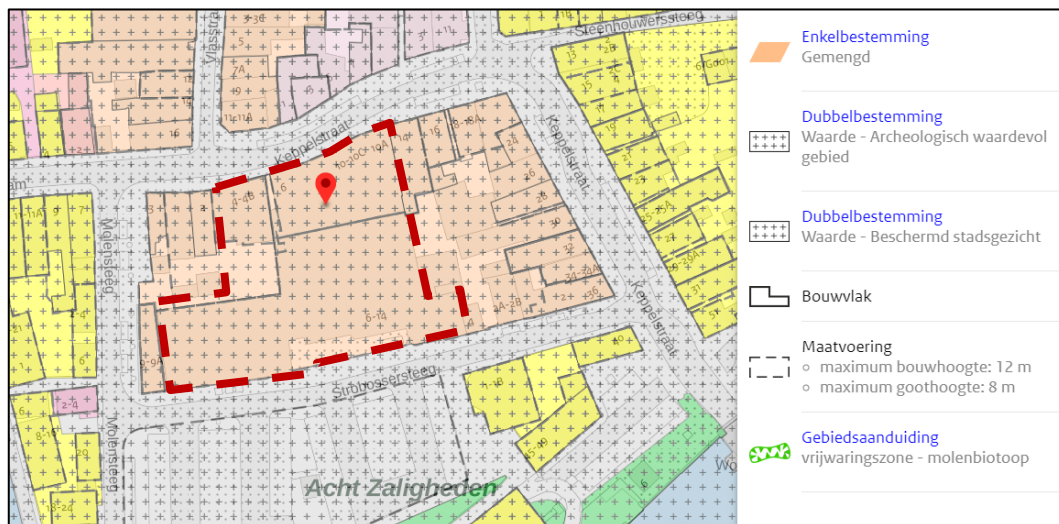
De tweede fase omvat de aanpassing en uitbreiding van het horecaterras en het overige binnenterrein en de realisatie van de woningen aan de Stroobossersteeg. Dit deel is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- Er worden nieuwe woningen gebouwd, met meer dan één woning per pand;
- De goot- en bouwhoogte van 4,5 en 9 meter wordt overschreden. De panden krijgen een goot- en bouwhoogte die aansluit bij het overig deel, maximaal 8 en 12 meter.

Aanvullend op de bestemming 'Gemengd' gelden:

- de bestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied', waarbinnen de archeologische resten in de bodem worden beschermd; en
- de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht', waarbinnen de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing worden beschermd; en
- de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' waarbinnen de windvang van de molens De Hoop en Zeldenrust worden beschermd.

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 wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur binnenstad

Historie en bebouwingsstructuur

Stadscentrum

Dokkum is van oudsher een vestingstad, dit is nog steeds duidelijk zichtbaar. De binnenstad van Dokkum bestaat uit een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en is nog zeer gaaf. De historische structuur van de binnenstad wordt sterk bepaald door de waterlopen in de stad waarvan het Groot- en het Kleindiep het belangrijkste gedeelte vormt binnen de bolwerken. De huidige structuur verwijst nog grotendeels naar de historische functie van dit gebied als haven met zeesluis (De Zijl).

Rond de binnenstad maakt de stadsgracht met de bastions en twee molens het beeld van de historische stad compleet. Aan de noordzijde is het gewenst voor de totale beleving van de bolwerken en historische binnenstad de omgevingskwaliteit op te waarderen. Hier hebben zich in de loop van de tijd ontwikkelingen voorgedaan die niet passen in het beeld in en rond de binnenstad.

Enkele entrees tot de binnenstad verwijzen met de benaming naar de historie. De Aalsumerpoort en de Hanspoort beheersten onder andere de toegang tot de landwegen. Ook in de toekomst is de Aalsumerpoort een van de belangrijke toegangspoorten voor de regionale consument en toerist door de komst van de Centrale As.

De vele monumenten en karakteristieke panden geven de stad haar unieke historische waarde. De bloeiperiode van de admiraliteit heeft een aantal waardevolle gevelwanden opgeleverd. Deze waarde is ook in de toekomst bepalend voor het karakter van de stad. Ongeveer de helft van de monumentale panden staat langs het Groot- en Kleindiep en De Zijl. De panden zijn in één rooilijn gesitueerd en hebben een individuele uitstraling met verticale gevelindeling. Veelal is sprake van twee lagen met kap, onderling in hoogte en breedte verschillend. Daarnaast variëren de gevelbeindigingen sterk.

Vestingwal

Rondom de binnenstad, langs de stadsgracht, is sprake van de bolwerken. Over de bolwerken is een breed voet- en fietspad aangelegd en er is sprake van veel groen. De bolwerken zijn daarnaast grotendeels ingericht als woongebied. Dit geldt ook het Zuiderbolwerk.

De bolwerken zijn gevormd als een ster, met op de uiteinden bastions. De bastions vormen de verbindingen tussen bovengenoemde bolwerken. Deze bastions zijn ook verschillend ingericht. Op Weerszijden van het Baantjebolwerk, aan de zuidwestzijde, staan twee molens: de Zeldenrust en de Hoop.

Beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 18 november 1971 is de Binnenstad van Dokkum aan gewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft geleid tot een sterk toegenomen aandacht voor de historische waarde van de binnenstad. Sinds de aanwijzing is de binnenstad op een groot aantal plaatsen gerestaureerd. Het behoud van de kwaliteiten van de binnenstad als historisch waardevol centrum staat centraal bij alle ontwikkelingen in het gebied. Qua begrenzing is gekozen voor de buitenste oevers van de stadsgrachten rondom de omwalling.

In de cultuurhistorische paragraaf (4.10) komt de stedenbouwkundige inventarisatie en analyse van de binnenstad, voor zover relevant voor dit plan, aan de orde die de waarden van het gebied bepalen.

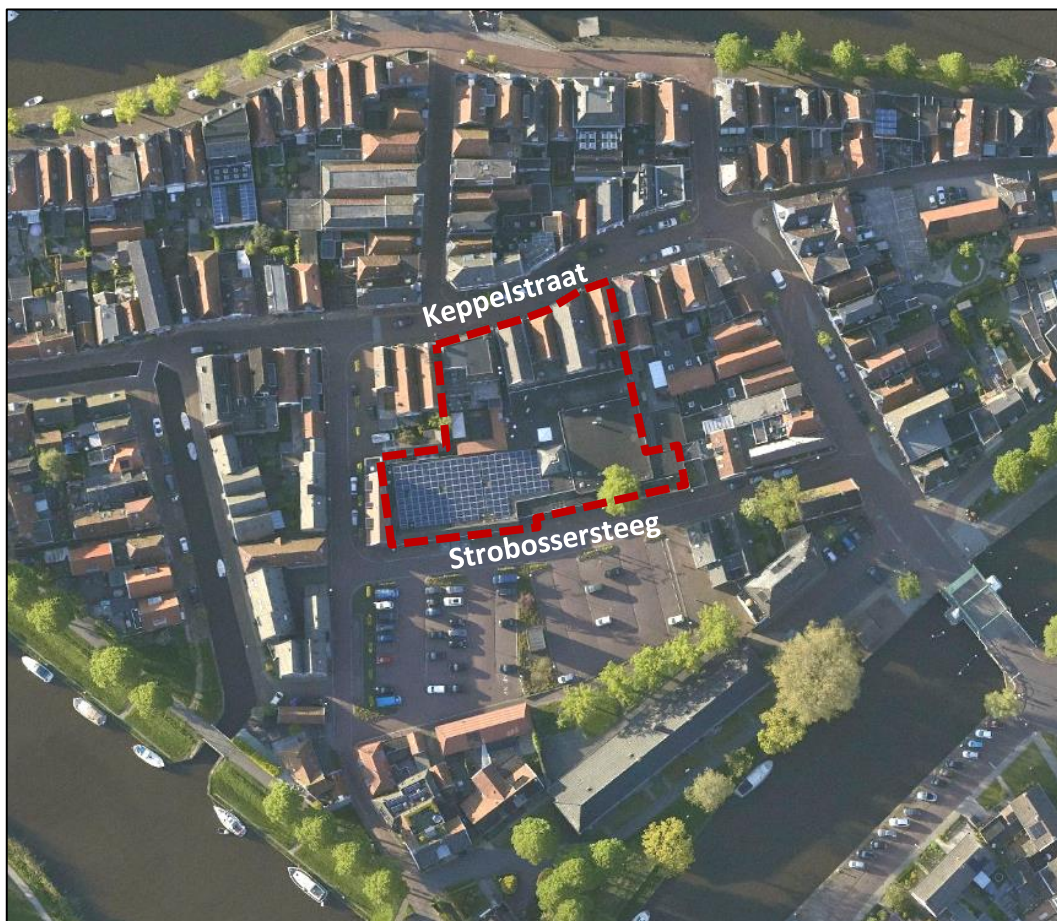
2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de historische binnenstad van Dokkum. Het is hierin onderdeel van een samengestelde bebouwing, gelegen tussen de Keppelstraat, de Strobossersteeg en de Molensteeg. De Keppelstraat loopt in een hoek om dit gebied heen. Dit deel van de binnenstad is in de jaren '70 van de vorige eeuw, met een functionele kijk op zaken, herontwikkeld. Daarbij is de bebouwing achter de linten aan de Keppelstraat gesloopt om plaats te maken voor het winkelcentrum Dockumer Sluys en het parkeerterrein Acht Zaligheden. Het lint aan de Keppelstraat (noordzijde) is hierbij, behoudens de entree van het winkelcentrum, in stand gehouden. De bebouwing heeft hier de uitstraling van vier losse panden behouden, maar is intern niet zo ingericht. Hoewel het winkelcentrum een front heeft aan de zijde van het parkeerterrein, heeft de bebouwing aan deze zijde geen hoge ruimtelijke kwaliteit en steekt het af tegen de karakteristiek van de verder vrij gave binnenstad. De omgeving hier voelt 'functioneel ingericht' aan. Het is een plek om te parkeren.

Na het vertrek van de supermarkten uit het winkelcentrum is de winkelruimte ingevuld met een budgetwinkel en particulier verkoopconcept. Momenteel wordt de ruimte, die een verkoopvloeroppervlak van bijna 1.400 m² aan weerszijde van een centrale verkeersruimte van 260 m² niet meer gebruikt. Alleen lunchroom Haagens maakt nog gebruik van deze verkeersruimte. Hiermee verliest heeft deze onderneming zijn binding met het winkelend publiek deels verloren.

Naast de gebouwen van Dockumer Sluys is het restaurant KB Food & Drinks aanwezig. Dit pand ligt los van de andere gebouwen in het project, gescheiden door een steeg. Het restaurant heeft zeer beperkte terrasmogelijkheden aan de voorzijde, maar wel een unieke 'stadstuin' aan de achterzijde. Deze wordt gebruikt als gedeeltelijk overdekt horecaterras.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.3 Voorgestelde ontwikkeling

Het initiatief betreft een integrale herontwikkeling van Dockumer Sluys, waarvan KB Food & Drinks deel uitmaakt. Het pand van dit restaurant wordt bouwkundig verbonden met de andere gebouwen. De steeg komt daarmee te vervallen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om uit te breiden in het deel wat nu in gebruik is door Haagans. Deze lunchroom verplaatst dan weer naar de overzijde van de centrale verkeersruimte, aangevuld met een bescheiden versmarkt (ongeveer 85 m²). Deze centrale verkeersruimte wordt gedeeltelijk een overdekte buitenruimte. Vanaf de straatzijde krijgt dit pand een nieuwe gevel, met in de eerste bouwlaag ijzeren poorten en op de verdieping (waar nu een trappenhuis is) een extra appartement. Deze aanpassingen en uitbreiding van de gebouwen is met zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van de historische binnenstad ontworpen. Ter plaatse van de steeg wordt een vol glazen gevel gerealiseerd, met daarin een deur die de toegang vormt naar de binnentuin.

Ten zuiden van de hiervoor beschreven ontwikkeling wordt de bouw van twee losse woongebouwen en een grondgebonden woning aan de Strobossersteeg voorgesteld. Het ontwerp refereert aan de vroegere gevelwand aan deze steeg. In Dokkum zijn overal in de binnenstad de historische structuren nog aanwezig. Het plangebied benut de kans om dit in de Strobossersteeg deels terug te brengen naar de situatie vóór de jaren '70.

De bebouwing krijgt door de toegepaste gevelgeleding en gebruik van stegen tussen de bouwvolumes een karakter dat de rest van het gebied weerspiegelt. Tussen het westelijk en oostelijk bouwblok wordt een brede opening in het gevelbeeld voorgesteld met daarin een poortgebouw gekoppeld aan het oostelijk bouwblok. Dit bouwblok ligt naar achteren ten opzichte van het westelijk deel, waarmee aan de voorzijde de ruimte ontstaat voor een groene gemeenschappelijke buitenruimte. De bebouwing sluit hiermee aan op de huidige rooilijnen en het creëert een verbinding met het achterliggende, semiopenbare gebied.

In de binnenruimte tussen de bebouwing aan de Keppelstraat en de Strobosserweg, wordt een grotere ruimte vrijgemaakt van bebouwing. Hier wordt het terras van KB Food & Drinks uitgebreid. Op dit terrein wordt een serre geplaatst die een slechtweervoorziening is, maar vooral wordt voorgesteld om geluiduitstraling van het terras op naastgelegen woningen te weren.

De voorgestelde inrichting van het plan is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Voorgestelde inrichting plangebied

Een onderdeel van de ontwikkeling is het aanpassen van de openbare strook langs de Strobossersteeg. Daarvoor moeten de ondergrondse containers worden verplaatst. De worden herplaatst aan de westzijde van het parkeerterrein, in het verlengde van de Molensteeg. Over de gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte en daarbij nodige grondoverdracht zijn afspraken gemaakt met de gemeente.

2.4 Ruimtelijke inpassing

Het plan behelst een herontwikkeling in het beschermd stadsgezicht van Dokkum. Het is een gebied waarin de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden worden beschermd, waar historisch een functiemenging van wonen, werken en recreëren in een hoge dichtheid is ontstaan. Ruimte voor de auto is hierin vaak in conflict met de schaarse ruimte en de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp voor de herontwikkeling is met de grootst mogelijke zorg voor de kwaliteiten van de binnenstad door Adema Architecten tot stand gekomen. De hoge ambitie op kwaliteit vraagt wel een goed weloverwogen afweging van andere belangen.

Ruimtelijke kwaliteit

Sinds 1971 is de Binnenstad van Dokkum aangewezen als beschermd stadsgezicht. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft geleid tot een sterk toegenomen aandacht voor de historische waarde van de binnenstad. Het behoud van de kwaliteiten van de binnenstad als historisch waardevol centrum staat centraal bij alle ontwikkelingen in het gebied. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op kenmerken en kwaliteiten die waardevol en beschermd zijn. Voor dit project wordt uiteraard ingezoomd op de projectlocatie.

Karakteristiek voor Dokkum is de gaafheid van de historische binnenstad. Wat hierin een zeer belangrijke rol speelt is de sterke samenhang tussen de bouwblokstructuur, de bolwerken, de waterstructuur en het netwerk van de openbare ruimte. Het projectgebied ligt binnen één van de bouwblokken, waarvan de zijde van de Keppelstraat als voorkant is aangemerkt. De Strobossersteeg is een zogenaamde achterstraat. Ook zijn er vele stegen aangewezen in de hiërarchie van de straten. Dat geldt niet voor de steeg binnen het projectgebied. Ook in de kappenstructuur is alleen aan de strook langs de Keppelstraat richting gegeven als zijnde dwarskappen.

De Strobossersteeg was vroeger een echte steeg, met kleinschalige bebouwing en diverse beeldtaal. Achterstallig onderhoud en verval waren aanleiding om in 1972, bij het opstellen van het bestemmingsplan, het steegkarakter en kleinschaligheid te vervangen voor een breder straatprofiel met de mogelijkheid tot het realiseren van grote bouwvolumes. In Dokkum waar de historische structuren nog overal aanwezig zijn, is de nieuwe Strobossersteeg de enige locatie waar afstand is gedaan van de oorspronkelijke structuur.

Met het herontwikkelen van de locatie ontstaat ook de kans om de structuur van de oorspronkelijke gevelwand aan de Strobossersteeg weer terug te brengen. Archiefonderzoek heeft voldoende beeldmateriaal en tekeningen opgeleverd om tot een ontwerp te komen waarvan de architectuur duidelijk terugverwijst naar de periode (ruim) voor 1972. De korrelmatige structuur is herkenbaar en is in tegenstelling tot de overige bebouwing rondom de Acht Zaligheden geen complexmatige volume. De nieuw te bouwen appartementen hebben qua architectuur een informeel karakter en passen binnen de beeldtaal van het oude centrum van Dokkum.

Op dit moment vormt het plangebied een gedateerde en vrij gesloten barrière tussen de binnenstad van Dokkum en het parkeerterrein Acht Zaligheden. Ook voor de toeristen die in de zomerperiode gebruik maken van de ligplaatsen en passantenhavens zal het gebied tussen het Zuider- en Baantjebolwerk een schril contrast vormen met de sfeer en gezelligheid die zij in de binnenstad aantreffen. Het initiatief om het plangebied te herontwikkelen heeft dan ook mede als doel om de verbinding tussen de oude binnenstad van Dokkum en het zuidelijke deel van het centrum vriendelijker en aantrekkelijker te maken en te voldoen aan de vraag van de markt.

Enkele beelden van de situatie nu en een impressie van de nieuwe situatie zijn weergegeven in de figuren 2.3 tot 2.5.



Figuur 2.3 Huidig en voorgesteld aanzicht Stroobossersteeg vanaf Watergeus



Figuur 2.4 Huidig en voorgesteld aanzicht Stroobossersteeg bij entree Dockumer Sluys



Figuur 2.5 Huidig en voorgesteld aanzicht Keppelstraat bij eentree Dockumer Sluys

Woon- en leefklimaat

De ontwikkeling vindt plaats in een gemengd gebied. Het is van belang dat er ook in de toekomstige situatie sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen en appartementen. Centraal hierin staat het terras van KB Food & Drinks. Voor dit horecaterras geldt dat deze niet in strijd is met het bestemmingsplan, maar wel uitvoerbaar moet zijn vanuit de huidige milieuregelgeving, aangezien terrassen in een binnenterrein niet van milieutoetsing zijn uitgesloten voor wat betreft stemgeluid van zittende gasten, zoals wel geldt voor terrassen aan de doorgaande wegzijde.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van het terras (bijlage 1). Dit terras wordt als maatgevende bron beoordeeld. Het uitgangspunt daarbij is dat er tot uiterlijk 0:00 gasten op het terras worden bediend, waarna deze naar binnen (in de serre of in het restaurant) gaan. Om 01:00 uur is er niemand meer op het terras en moeten de ramen en deuren van de serre gesloten zijn, zodat hierdoor geen geluid van de gasten meer naar buiten kan. Er worden maatregelen getroffen om geluid voor de bestaande woningen zoveel mogelijk te reduceren tot de geluidsnorm (langtijd-gemiddeld beoordelingsniveau) van 50 dB(A), conform artikel 2.17 Activiteitenbesluit. Op enkele geveldelen is maatwerk nodig, waarvoor op grond van 2.17 Ab de norm met 5 dB kan worden verhoogd tot een maximale waarde van 55 dB(A). Omdat er pas maatwerk wordt aangevraagd onder de Omgevingswet (2024), moeten daarbij (onder de Bruidsschat) de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht worden genomen. Hierin kunnen geen geluidsnormen in dB's meer opgenomen worden. Het maatwerk wat onder de Omgevingswet opgesteld wordt, mag wel voorzien worden in gebruiksregels. De FUMO adviseert om hierin in ieder geval de tijdstippen van het gebruik van het terras en de serre en het maximaal aantal gasten dat op het terras aanwezig mag zijn, vast te leggen in dit maatwerk. Daarnaast kan ook nog gekeken worden of het juridisch mogelijk is om hierin op te nemen dat de omliggende woningen van een bepaalde aanvullende isolatie moeten worden voorzien. Hiermee kan zo goed als mogelijk worden geborgd dat er sprake zal zijn van een goed woonklimaat voor omwonenden.

Uit het onderzoek blijkt dat het voor de nieuwe woningen redelijkerwijs niet mogelijk is om te voldoen aan de standaard normstelling (50 dB(A)) of de verhoogde normstelling (55 dB(A)). De geluidsbelasting (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) loopt hier op tot 63 dB(A) en piekgeluid tot 75 dB(A). Hiervoor is maatwerk mogelijk, zowel onder het huidige recht, als straks onder de Omgevingswet. Er zijn twee opties. Eén is het toepassen van een 'dove gevel', waarin geen te openen delen aanwezig zijn. Hiermee wordt de gevel voor de toetsing van de geluidswaarden niet als 'gevel' beschouwd. Artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid voor een tweede optie. Namelijk het bij maatwerkvoorschrift vaststellen van een andere waarde, met als voorwaarde dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd.

Zoals hiervoor benoemd kan dit niet meer onder de Omgevingswet en zal met gebruiksregels voor het terras op het woon- en leefklimaat moeten worden gestuurd. Omdat de terrassen planologisch al mogelijk zijn, maar de appartementen nog niet, ontstaat door de vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel een belemmering van de terrassen. Om te waarborgen dat door de bouw

van de appartementen het gebruik van het terras niet wordt belemmerd, wordt een voorwaardelijke regeling opgenomen, waarmee de aanvullende isolatiewaarde van de appartementen is verzekerd.

Voor het vastleggen van maatwerk geldt dat er een afweging gemaakt moet worden van het niet voldoen aan de standaardwaarden ten opzichte van feitelijke omstandigheden en de belangen van omwonenden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de aankomende Omgevingswet, waarin het Activiteitenbesluit eerst via de bruidsschat ongewijzigd in werking blijft, maar waarbij in geval van maatwerk stemgeluid uitgesloten moet worden. In het maatwerk kunnen dan alleen nog gebruiksregels opgenomen worden.

Uit het onderzoek is gebleken dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om overal aan de standaardvoorschriften van het Activiteitenbesluit te voldoen. Er zouden dan afscherpende maatregelen genomen moeten worden, die stedenbouwkundig en voor de gebruikers ongewenst zijn.

In de huidige situatie is er sprake van een gemengd gebied, waarin het bestemmingsplan voorziet in wonen naast horecaterrassen. Er is nu geen enkele vorm van akoestisch afscherming tussen het terras en de naastgelegen woning. Door het toevoegen van de serre wordt geluid afgeschermd en worden woningen buiten het plangebied beter beschermd. Voor de naastgelegen woning geldt dat daarmee op de eerste verdieping wordt voldaan aan de standaardnorm van 50 dB(A). Alleen voor de zolderverdieping is dit maximaal 55 dB(A). Een geluidsniveau tussen 50 en 55 dB(A) wordt beoordeeld als een redelijk geluidsklimaat en is passend bij een binnenstadsituatie. Omdat bij een standaard gevelwering conform bouwbesluit wordt voldaan aan de normen voor het binnenniveau, kan deze situatie als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Voor de appartementen geldt dat hier sprake is van een nieuwe planologische situatie. De geluidsbelasting op deze gevels is te beoordelen als 'tamelijk slecht'. Hier staat tegenover dat de woningen een geluidsluwe buitenruimte krijgen, al dan niet gezamenlijk, aan de zijde van Stroobossersteeg en worden voorzien van extra geluidsisolatie van de buitengevel aan de zijde van het terras. Dit is gewaarborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op basis hiervan moet een goed woon- en leefklimaat worden afgewogen en de afweging worden gemaakt of bij de hoge geluidsbelasting als gevolg van het terras, een dove gevel moet worden toegepast of dat het aanvaardbaar is om op binnenniveau te toetsen. Het nadeel van een dove gevel is dat de bewoners niet de vrijheid hebben om een raam open te zetten, ook niet wanneer het op het terras rustig is. Ook is dit een bouwkundige beperking voor het spuien (doorwaaien) van de woningen.

Voor het horecaterras geldt dat geluid dat als hinderlijk ervaren kan worden in de praktijk slechts met een beperkt aantal momenten voorkomt en dan voornamelijk in de (late) avondperiode. Het terras is alleen in de zomerperiode tot laat in gebruik en dan voornamelijk in de weekenden. Gelet daarop is het ongewenst om de woningen met een dove gevel uit te voeren, omdat het gesloten houden van ramen niet in redelijke verhouding staat tot de beperkte perioden dat geluid van het terras als hinderlijk wordt ervaren.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het feit dat het maatwerk wordt geregeld in 2024, in het vergunningenspoor na vaststelling van het bestemmingsplan, betekent dit concreet dat de gemeente via maatwerk gebruiksregels vastlegt ten aanzien van de tijden en het aantal personen op het terras. Dit waarborgt, samen met de voorwaardelijke verplichting van aanvullende geluidisolatie van de appartementen, een goed woon en leefklimaat. In de woningen zal worden voldaan aan een aanvaardbaar binnenniveau (35 dB(A), voor piekgeluid 45 dB(A)).

De hiervoor genoemde methode is passend bij het karakter van een binnenstad, waarin functies als horecaterrassen in de nabijheid van woningen voor kunnen komen. Wanneer de bewoners de ramen sluiten, biedt dit voldoende geluidwering om in de woning een goed woonklimaat te waarborgen.

Omdat de Omgevingswet stemgeluid uitsluit van toetsing, ook voor situaties die niet grenzen aan de doorgaande weg, is het logisch om in het bestemmingsplan de geluidssituatie te waarborgen door het vastleggen van voldoende gevelisolatie van de appartementen.

Verkeer en parkeren

Voor herontwikkelingen in de binnenstad acht de gemeente het van groot belang dat hierdoor geen extra belasting van de parkeerterreinen ontstaat. Daarnaast moet worden gezorgd voor adequate mogelijkheden voor het stallen van fietsen.

Dit project stelt een transformatie voor van een winkelcentrum naar een combinatie van winkels en horeca in een kleinere omvang en de sloop van ongeveer 1.100 m² aan winkelloppervlak ten gunste van 32 woningen. Het winkelloppervlak heeft een parkeervraag van minimaal 39 parkeerplaatsen (afhankelijk van de toegepaste norm, voor een supermarkt namelijk 44), die afgewikkeld zou moeten worden op het parkeerterrein of andere openbare parkeerplaatsen. De woningen in het plan hebben een parkeervraag van 0,7 tot 1,5 parkeerplaatsen per eenheid. Dat betekent dat de ontwikkeling in principe geen toename is van parkeerdruk, uitgaande van gemiddelde getallen.

Voor fietsparkeren is geen beleid vastgesteld. Wel is van belang dat de nieuwe bewoners een plek hebben om een fiets te stallen. De Leidraad Fietsparkeren gaat uit van 2 – 3 fietsparkeerplaatsen per appartement. Voor de 30 appartementen wordt daarom een fietsenberging gerealiseerd waar minimaal 60 fietsen in gestald kunnen worden.

Met dit plan gaan ongeveer 35 openbare fietsenstallingen verloren. Deze stallingsruimte was primair bedoeld voor de winkelvoorzieningen in de Dockumer Sluys. Aangezien dit verval, is het niet nodig om alle stallingsplekken terug te brengen. Het deel dat getransformeerd wordt naar woningen wordt opgevangen in de hiervoor genoemde berging. Bij de entree aan de zijde van de Stroobossersteeg komt een openbare stalling voor ongeveer 10 fietsen. Daarmee veroorzaakt het plan geen grotere druk van gestalde fietsen ten opzichte van de huidige situatie.

Voor laden en lossen worden mogelijkheden gerealiseerd die niet zijn ontsloten op de Keppelstraat. De bevoorrading gaat geheel via de Stroobossersteeg, waar een plek is voor een kleine vrachtwagen stil te zetten, zonder de verkeer op de Stroobossersteeg te blokkeren.

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.

Voor de commerciële functies in het project gaat het om concrete initiatieven om de kwaliteit van het aanbod te verbeteren. Dit gebeurt in bestaande bouwvolumes, waarmee er geen sprake is van een stedelijk ontwikkeling en waarbij de behoefte evident is.

Ook voor de woningen geldt dat er geen sprake is van een *nieuwe stedelijk ontwikkeling*, die voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in aanmerking komt. De ontwikkeling speelt op een plek die al bebouwd kan worden en waarin ook woningen zijn toegestaan. Er komen wel wat meer woningen dan theoretisch mogelijk zijn. In algemene zin is er een grote vraag naar duurzame, betaalbare woningen. De gemeente staat hierin voor een forse opgave. Dokkum is één van de kernen waarin het grootste deel van deze opgave gerealiseerd moet worden en in alle beleidslijnen heeft het de voorkeur om in deze behoefte te voorzien via herontwikkeling of inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is het project in feite een prioritair project in de woningbouw-opgave van de gemeente.

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. 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.

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. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied zoals begrenst op de kaarten bij de verordening.

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.

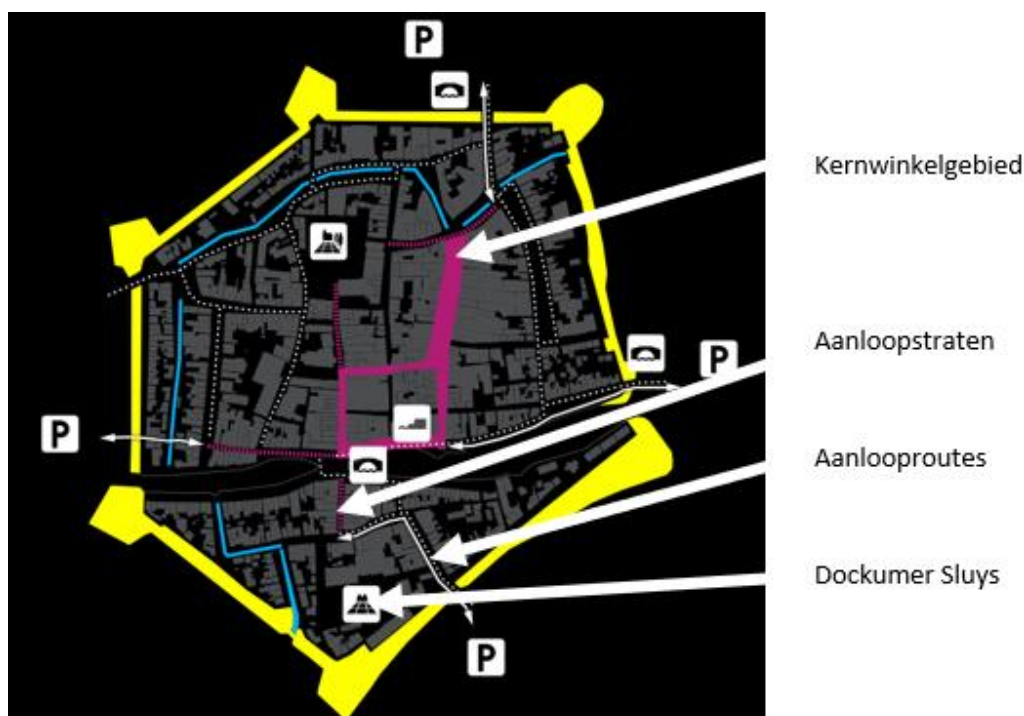
Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visie Binnenstad Dokkum

Voor de binnenstad van Dokkum is in 2016 een toekomstvisie opgesteld. Daarbij is door de gemeente nauw samengewerkt met verschillende betrokken partijen. Deze visie geeft de ambitie en koers voor de binnenstad aan. Dit naar aanleiding van verschillende ontwikkelingen die in de binnenstad spelen. In de binnenstadvisie staat de bescherming van de levendigheid van het kernwinkelgebied centraal. Om de kwaliteit van het winkelgebied op peil te houden en zo mogelijk te versterken moet het (kern)winkelgebied compacter worden. Hierdoor is de kans dat dit gebied volledig wordt gevuld met detailhandel en horeca groter. Gekozen is voor de 'd', die bestaat uit de straten: Grote- en Kleine Breedstraat, Hoogstraat, Waagstraat en Diepswal. De afbakening is weer gegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Visiekaart Visie Binnenstad Dokkum

Het voorgaande heeft ook een vertaling gekregen in het bestemmingsplan Dokkum Regiostad, waarin de 'd' is een centrumbestemming heeft en de aanloopstraten (en aanlooproutes deels) een gemengde bestemming. Relevante verschillen: daghoreca is in de centrumbestemming overal mogelijk en in de gemengde bestemming alleen waar aangeduid en in de gemengde bestemming is wonen overal mogelijk, waar dit in de centrumbestemming alleen op de verdiepingen mag.

Voor dit plan is van belang dat het een deel is van de aanloopstraat/-route vanaf de Woudpoort en ook als gemengd is bestemd. In de aanloopstraten worden detailhandel, horeca en dienstverlening afgewisseld door wonen. Dit is volgens de visie de kraamkamer voor het kernwinkelgebied met in de toekomst minder ruimte voor detailhandel en horeca. De Snackbar De Woudpoort, Pizzeria Flamingo en KB Food & Drinks zijn aangeduid als 'horeca'. Haagens zou gelet op de huidige invulling logischerwijs aangeduid worden als 'horeca van categorie 1', maar dat is niet het geval. Van belang is dat het een voortzetting en doorontwikkeling van een bestaand daghorecabedrijf is, waarbij de horecafunctie sterk is verweven met de detailhandelsfunctie (namelijk afhalen broodjes e.d.). In het bestemmingsplan is wel een afwijking opgenomen om een horecabedrijf van categorie 1 toe te voegen, wanneer die een bijdrage levert aan de versterking van de winkelfunctie. Ook kunnen de centrumfuncties, waaronder horeca, worden uitgebreid (naar de bovenste bouwlagen), mits dit geen afbreuk doet aan het kernwinkelgebied.

Om te voldoen aan de binnenstadvisie mag een ontwikkeling geen afbreuk doen aan de levendigheid van het kernwinkelgebied. KB Food & Drinks en Haagens zijn lokaal bekende ondernemingen en trekken mensen naar de binnenstad van Dokkum en dragen op die manier ook bij aan de levendigheid van het kernwinkelgebied, ondanks het feit dat deze buiten dit gebied vallen. Het verbeteren van de kwaliteit van het restaurant met beperkte uitbreiding leidt er niet toe dat er, ten opzichte van de huidige situatie, mensen uit het kernwinkelgebied worden getrokken. Het draagt wel bij aan de andere ambities van de visie, namelijk de kwaliteit en beleving versterken.

Ook voor Haagens geldt dat er sprake is van een relatief beperkte uitbreiding in de combinatie met een kleine versmarkt en de voortzetting van de detailhandelsfunctie, die op deze plek is toegestaan. Ook hier geldt dat zolang er winkels en ondernemingen in het gebied rondom de Keppelstraat aanwezig zijn, een horecaonderneming die dit ondersteunt de ruimte moet krijgen. Deze ondernemingen doen op geen enkele wijze afbreuk aan het kernwinkelgebied, deze dragen hier (zij het indirect) juist aan bij.

Voor het woonprogramma geldt dat dit bijdraagt aan de wens om het voorzieningengebied compacter te maken. Door de zijde van de Stroobossersteeg te 'verkleuren' van gemengd naar wonen, is het gebied rondom de Acht Zaligheden vrijwel geheel tot woongebied getransformeerd en richt het voorzieningaanbod in het plan zich geheel tot de aanlooproute. Dit sluit naadloos aan bij de ambitie die in de visie centraal staat, namelijk het creëren van een compacte en levendige binnenstad. Op de hiervoor beschreven wijze kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen passen bij de ambities zoals beschreven in de Visie Binnenstad Dokkum.

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 geïmprognosticeerde 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.

Meest relevant voor dit project is de kwalitatieve behoefte aan dit aanbod. Dit project voorziet in een gedifferentieerd programma van voornamelijk appartementen. Er zijn twee kamerappartementen van 65 m² en eenpersoonshuishoudens van 49,5 m². De compactere appartementen kunnen stedenbouwkundig goed ingepast worden en kunnen voldoen aan de vraagstelling naar kleinere appartementen.

De vraag naar eenpersoonshuishoudens is in de afgelopen jaren steeds verder toegenomen. Jongeren willen onafhankelijk en zelfstandig wonen. In de huidige woningmarkt is dit voor veel jongeren onbereikbaar. Hoge huizenprijzen en geringe doorstroming zorgen voor weinig keus in het woningaanbod. Daarnaast zorgen echtscheidingen en een langere levensduur voor een toename van eenpersoonshuishoudens. We zien in de huidige tijd ten opzichte van vroeger dat huwelijken, ouderschap en samenwonen, steeds langer worden uitgesteld wat indirect leidt tot meer jonge alleenstaande volwassenen. Bij elkaar genomen zien we dus verdunning van het aantal personen per

huishouding in meerdere demografische groepen, waardoor de vraag naar woningen zowel toeneemt als kwalitatief verandert, waarbij er meer vraag ontstaat naar relatief kleine, zelfstandige woningen.

Naast de eenpersoonshuishoudens zien we in deze regio ook een veranderende werkgelegenheid. Probo en Bouw 7 zijn voorbeelden van bedrijven die zorgen voor een grotere concentratie van mensen die vanuit andere steden hun plek zoeken in Dokkum. Omdat deze young professionals hun opleiding over het algemeen niet hebben genoten in de omgeving van Dokkum, zijn deze bedrijven voor een deel afhankelijk van de beschikbaarheid van woningen die voldoen aan de vraag van hun potentiële medewerkers. Dat is een segment wat nu nog onvoldoende beschikbaar is wat niet alleen duidt op onderbenut marktpotentieel, maar op termijn ook de groei van deze bedrijven kan schaden. Young professionals en (potentiële) medewerkers zorgen voor een toegenomen vraag wat ook mede leidt tot hogere prijzen.

De dichtere stedelijke ontwikkeling zorgt ook voor een toename van winkelend publiek. Ook hier zien we een toename van bedrijven die op gebied van food en boodschappen inspelen op kleinere leefruimtes. Stedelijke beleving is een belangrijk kernwoord in de aantrekkingskracht voor met name young professionals. De gecombineerde ontwikkeling van het plan Dockumer Sluys versterkt deze beleving door (semi) openbare functies en het huisvesten van deze doelgroep. Betaalbare maaltijden die bezorgd worden en het aanbieden van gezonde klein verpakkingen zorgen dat de behoefte aan opbergruimte en een grote keuken afnemen. In de planvorming wordt door middel van Haagens en lokale versproducten ingespeeld op de behoefte van deze doelgroep. Alle woningen in het plan zijn bedoeld voor verhuur.

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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

In dit geval is er sprake van transformatie van een bestaande bebouwd terrein. De locatie is perceelsgebonden, er is geen sprake van een toename van bebouwing en geen bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

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.

Een belangrijk aspect in de ruimtelijke ordening is de afstemming tussen belastende functies, zoals bedrijven, en gevoelige functies zoals zorg en wonen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en worden bedrijven niet belemmerd. De aanvaardbaarheid van een woon- en leefklimaat is niet overal hetzelfde. In een gemengd gebied wordt hier anders naar gekeken dan in een rustige woonwijk.

Typering omgeving

Een binnenstad is het typische voorbeeld van een gemengd gebied. Het is een omgeving waar wonen, werken en recreëren gezamenlijk voorkomen en waar zeker reuring het omgevingsgeluid bepaald. Het is een omgeving waar men als 'goede buren' rekening met elkaar houdt, maar ook wat van elkaar moet accepteren. In de binnenstad is het belangrijk om ondernemingen die bijdragen aan de levendigheid van het centrum te versterken en ruimte te geven. In de VNG-systematiek, die wordt gebruikt voor de afstemming tussen bedrijven en wonen, geldt voor deze functies dat ze aanpandig aan wonen kunnen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor cafés en restaurants, mits bouwkundig wordt gewaarborgd dat een acceptabel binnen-niveau in de woningen wordt gewaarborgd. Terrassen liggen veelal aan de zijde van de openbare weg, waar stemgeluid onderdeel is van het omgevingsgeluid en is vrijgesteld van toetsing. Dit geldt niet voor binnenterreinen of waar vaste overkappingen aanwezig zijn, zoals de onderhavige situatie. Daarom gelden voor het terras de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Doordat rondom het terras woningen aanwezig zijn of zijn gepland, vraagt dit om een oplossing op maat.

Normering terrassen

Terrassen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan, dus een ruimtelijke toets is in beginsel niet noodzakelijk. Doordat er wel nieuwe woningen komen, zal deze toets wel plaatsvinden in het kader van de ruimtelijke procedure. In een gemengd gebied gelden voor de ruimtelijke toets (VNG-systematiek) dezelfde richtwaarden als de geluidswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit komt neer op een richtwaarde van 50 dB(A) en een grenswaarde van 55 dB(A) op de gevels van woningen. Voor dat laatste is een nadrukkelijke afweging nodig, waarbij ook cumulatie van geluid van andere bronnen en maatregelen ter reductie van geluid worden afgewogen. Het gaat om een gemiddelde 'etmaalintensiteit'. Een maximale etmaalintensiteit van 50 dB(A) komt neer op een 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode tot 23:00 en 40 dB(A) in de nachtperiode. De avondperiode is daarmee bepalend, want het terras is na 23:00 gesloten of in ieder geval deels afgesloten. Een etmaalintensiteit van 50 dB(A) komt dus overeen met 45 dB(A) in de avondperiode. De maximale geluidsniveaus (pieken) zijn bepaald op 70 dB(A) op de gevels van woningen.

Berekende geluidsbelasting

Akoestisch Buro Tideman heeft onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van (met name) het terras. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Daarbij is op basis van algemene kentallen voor stemgeluid, uitgaande van roepende mensen, de geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen bepaald. Geconcludeerd is dat op de meest nabijgelegen woningen niet zonder maatregelen wordt voldaan aan de richtwaarden.

Op bestaande woning naast het plangebied (Keppelstraat 2) is de geluidsbelasting berekend op 50 dB(A) etmaalwaarde op de eerste verdieping en 55 dB(A) op de zolderramen (50 dB(A) in de avondperiode). Daarvoor wordt voorgesteld om een maatwerkvoorschrift op te stellen. De geluidwering van een gevel is zonder maatregelen reeds 20 dB. In de nachtperiode wordt zonder maatregelen voldaan aan het geluidniveau in woningen gelegen buiten het plan. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk om aan het gewenste binnenniveau te voldoen.

In de nachtperiode wordt een piekbelasting verwacht van stemgeluid van maximaal 65 dB(A). Met een gemiddelde geluidwering van 20 dB van een redelijk tot goed onderhouden woning ook aan de binnenwaarde van 45 dB(A) worden voldaan.

Op de bestaande woningen binnen het plangebied (boven KB) is de etmaalwaarde 56 dB(A) en op de nieuwe woningen 63 dB(A). Voor de nachtperiode geldt als uitgangspunt dat het terras niet intensief wordt gebruikt en de mensen zich terugtrekken in de serre. Indien mensen na 23 uur buiten roepen leidt dit tot een maximaal geluidniveau van 75 dB(A) bij woningen van derden. Om te voldoen aan de gewenste binnenwaarden is hier aanvullende geluidwering van de gevel nodig.

De piekgeluiden zijn wel hoger dan de standaardregels in het Activiteitenbesluit, maar voldoen aan de regels in de Omgevingswet. Volgens het Activiteitenbesluit kan dit terrein ook in de toekomst nog worden gezien als binnenterrein waardoor het stemgeluid aan immissiewaarden moet worden getoetst. In de Omgevingswet worden per 1 januari 2024 alle stemgeluiden uitgesloten van toetsing aan immissiewaarden. Als de woningen worden bewoond of als KB Food wordt gebruikt zoals nu is doorgerekend dan zal de Omgevingswet in werking zijn getreden en is toetsing van stemgeluid aan immissiewaarde niet meer toegestaan.

Voor de afweging in het ruimtelijk spoor kunnen de berekende waarden op dit moment onder voorwaarden en na afweging acceptabel zijn. Hierbij kan worden afgewogen dat de locatie in een binnenstad ligt (waar horecaterrassen en woningen samen thuis horen), de piekgeluiden beperkt optreden (het terras is alleen in de avond- en nacht volledig bezet tijdens mooi weer in bepaalde tijden van het jaar) het is niet doelmatig is om andere maatregelen te treffen zoals het plaatsen van hoge geluidschermen.

De optredende piekgeluidniveaus tot 75 dB(A) zijn vooral hinderlijk in de avond- en nachtperiode omdat die niveaus kunnen zorgen voor slaapverstoring. Om die reden wordt voorgesteld om de geluidwering van de gevel in het plan zodanig te verhogen dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar piekgeluidniveau in de woning. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau leidt tot een beperkte eis aan de geluidwering van de gevel.

Maatregelen

Op basis van de resultaten zijn enkele maatregelen nodig en haalbaar. Het gaat in eerste plaats om een afschermende voorziening aan de westzijde, om de geluidsbelasting voor de naastgelegen woning te reduceren. Hiermee kan het geluid worden gereduceerd tot de richtwaarden.

Voor nieuwe woningen is een reductie van geluid niet doelmatig en zijn er mogelijkheden om maatregelen aan de zijde van de gevel te doen. Deze maatregelen zijn geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. In de praktijk kan worden gestuurd op de exploitatie van het terras. Dit kan met aangepaste openingstijden of door het reduceren van het aantal tafels. Daarmee is ook aan de bron de geluidsproductie omlaag te krijgen. De uitgangspunten van het onderzoek worden in het milieuspoor vertaald naar gebruiksregels in de maatwerkvoorschriften (zie ook paragraaf 2.4).

Overige geluidaspecten

Verder is er vanuit de gemeente aangegeven dat ook gekeken moet worden naar geluid als gevolg van laden en lossen, en (fiets)parkeren. In het kader van de ruimtelijke procedure zal hieraan aandacht worden besteed, maar duidelijk mag zijn dat in een gemengd binnenstadgebied dergelijke geluiden algemeen aanvaardbaar behoren te zijn.

Conclusie

Terrassen horen bij een binnenstad. De 'stadstuin' bij KB Food & Drinks is een bestaand horecateras dat op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Vanuit het milieuspoor moet altijd aan de geluidsnormen bij woningen worden voldaan. In het kader van het bestemmingsplan kan alleen worden beschouwd of dat redelijkerwijs haalbaar is. Met de toepassing van enkele maatregelen is dat het geval. Het gaat hier om een terras bij een restaurant. Over het algemeen zal hier rustig worden gerecreëerd, passend bij de reuring van de binnenstad. Het onderzoek gaat uit van de situaties waarbij bezoekers in de avondperiode de stem verheffen en naar elkaar roepen. Dit wordt voor het onderhavige type terras als worst-case, maar representatief beschouwd. Het risico op geluidsoverlast buiten deze uitgangspunten is daarmee in redelijkheid uitgesloten.

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

De binnenstad valt in een 30 km/uur-zone. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Vanuit goede ruimtelijke ordening is het wel van belang te beoordelen of er sprake kan zijn van hinder door wegverkeer. Omdat dit project niet aan een belangrijke doorgaande autoweg ligt, is hiervan geen sprake. Wel zal er sprake zijn van enige geluidbelasting vanaf het parkeerterrein en de bevoorrading die aan de zijde van de Stroobossersteeg zal plaatsvinden. Aangezien de nieuwe woning in een binnenstad worden gebouwd, waardoor de sterke mate van functiemenging enig reuring te aanvaarden is, is een nadere beschouwing van deze aspecten niet nodig. Er is sprake van een goed woonklimaat, passend bij een binnenstad.

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 in het plangebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

De verkeerssituatie in een binnenstad is altijd een aandachtspunt bij herontwikkelingen. Met name in een historisch gebied als binnen de bolwerken van Dokkum. Het realiseren van parkeerterreinen en brede wegen ondermijnt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het realiseren van parkeerkeizers onder bebouwing is kostentechnisch niet realistisch. Desondanks moet het gebied wel bereikbaar blijven en is het van belang dat er geen parkeerkeizers ontstaan.

Het plangebied is goed bereikbaar voor autoverkeer en aan de overzijde van de Strobossersteeg ligt het parkeerterrein Acht Zaligheden. Dit parkeerterrein is aangelegd in dezelfde periode als de Dockumer Sluys. In centrumgebieden is het gebruikelijk dat de functies een beroep doen op de aanwezige openbare parkeerplaatsen. Voor de ruimtelijke toets voor een transformatie wordt beoordeeld of de ontwikkeling een extra ruimtebeslag legt en daarmee mogelijk tot keizers leidt.

Het parkeerterrein Acht Zaligheden is gelijktijdig met het winkelcentrum aangelegd. Hier zijn ongeveer 70 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de functies in de stad, waaronder het winkelcentrum. Dit komt deels te vervallen. Het gaat om een oppervlakte van ruim 1.800 m² bruto vloeroppervlak, waarvan ruim 1.100 m² wordt gesloopt. Een supermarkt heeft een parkeervraag van ongeveer 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor een gemiddelde invulling van een binnenstad gaat het om 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Met het te slopen deel vervalt een behoefte van minimaal 39 parkeerplaatsen.

Voor de wat kleinere appartementen in een binnenstad geldt een norm van 0,7 tot 1,5 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van minimaal 1 parkeerplaats ligt de behoefte op 32 tot 48 parkeerplaatsen. Het is een optie om per woning maximaal één parkeerplaats per eenheid toe te kennen aan het parkeerterrein Acht Zaligheden of een andere parkeerplaats in de nabijheid, waarmee de behoefte op 32 parkeerplaatsen komt. Uitgaande van de gemiddelde norm is de behoefte 35 parkeerplaatsen, waarmee is aangetoond dat het project geen extra parkeervraag op het openbare gebied legt.

Bovendien is het logisch om de bewoners en ondernemers in het gebied een plek naast de deur aan te bieden. Bezoekers van het centrum kunnen wel een eindje lopen. In de CROW zijn acceptabele loopafstanden voor verschillende functies beschreven. Voor wonen is dit 100 meter. Voor

winkelen is dit 200 tot 600 meter. Lopen vanaf het parkeerterrein aan de Lyceumweg naar de Kappelstraat zijde van het projectgebied is 350 meter. Deze afstand is acceptabel.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen parkeerknelpunten veroorzaakt in de openbare ruimte en dat het voorstelbaar is om het parkeerterrein gedeeltelijk aan te wenden voor de ontwikkeling.

Fietsen

Verder is er door de gemeente gevraagd om aandacht te besteden voor mogelijkheden om fietsen te stallen, voor zowel horeca als voor bewoners. Voor de horecagelegenheden geldt, net als voor het parkeren van auto's, dat een mooie toevoeging is om hiervoor gelegenheden te bieden, maar dat niet uit het oog moet worden verloren dat de horecabedrijven toevoegingen zijn op het aanbod in het centrum. Dit is voor de meeste ondernemingen in het centrum niet realistisch om hiervoor eigen gelegenheden aan te bieden. Dit geldt ook voor de ondernemingen in het project. De Kappelstraat kent een gesloten gevelbeeld dat direct aan de openbare ruimte grenst. Het is van belang dat er in de binnenstad plekken zijn waar fietsen gestald kunnen worden, zonder dat dit overlast veroorzaakt. Wel wordt aan de zijde van de Strobossersteeg voorzien van een plek waar enkele fietsen gestald kunnen worden, bij door poort naar de binnentuin.

Voor de woningen wordt voorzien met de aanleg van gezamenlijke fietsenbergingen aan de Molensteeg. Hierin is ruimte voor minimaal 60 fietsen (2 per appartement).

Bevoorrading

Tot slot zal de bevoorrading van de horeca en versmarkt in principe via de zijde van de Strobossersteeg verlopen. Hier is de meeste ruimte voor het parkeren van een vrachtauto hiervoor.

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.

In het kader van de herontwikkeling is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2. De resultaten zijn hierna beschreven.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde 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. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Waddenzee, die op 8 kilometer afstand ligt en het Lauwersmeer, op bijna 10 kilometer afstand. De Groote Wielen ligt op 12 kilometer afstand. 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-gebieden Groote Wielen, de Waddenzee en het Lauwersmeer. Relevante gebieden liggen op minimaal 16 kilometer afstand, namelijk de duingebieden op Ameland en Schiermonnikoog. In het kader van dit plan is een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd naar de aanlegfase en de gebruiksfase van de 32 woningen en de uitgebreide horecafuncties. Deze berekening is opgenomen in bijlage 3. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door 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 als onderdeel van de ecologische beoordeling 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.

Er bevinden zich diverse invliegmogelijkheden onder nok- en hoekvorsten, opwippende dakpannen en gevelpannen, die toegang geven tot de daklaag. Het planvoornemen maakt dat de ruimtes aldaar worden aangetast. De aanwezigheid van diverse invliegmogelijkheden maken dat zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen uitsluiten dan wel bevestigen.

Naast de gebiedsbescherming zijn de werkzaamheden getoetst aan Europees en nationaal beschermde soorten. In de wijde omgeving komen verschillende beschermde soorten voor. Het betreffen diverse broedvogels waarvan de nesten (jaarrond) beschermd zijn. Van de huismus en gierzwaluw die in de omgeving voorkomen zijn de verblijfplaatsen/nesten jaarrond beschermd. Op basis van de resultaten van de quickscan wordt geconcludeerd dat jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw in het plangebied kunnen worden uitgesloten.

Naast jaarrond beschermde verblijfplaatsen/nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (groveweg 15 mrt. t/m 15 juli) broedvogels in het pand broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Vervolgonderzoek

Op basis van de quickscan is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4. Voor dit onderzoek zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied niet aanwezig zijn. Op basis van het nader onderzoek leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen.

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

Op de locatie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Volgens het Bodemloket geldt dat de resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek aangeven dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. De laatst bekende onderzoek dateert van 3 november 2004. Voorafgaand aan de uitvoering van dit bestemmingsplan is een actueel verkennend bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van de gebouwen. De uitvoerbaarheid van het plan is gelet op de uitkomsten van eerder onderzoek en het gebruik van de locatie sinds de uitvoering daarvan niet in het geding.

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 korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 5.

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 plangebied is in de huidige situatie al vrijwel geheel verhard. In de nieuwe situatie wordt iets meer groen geïntroduceerd, waarmee het verhard oppervlak afneemt. Het is daarom niet nodig om compenserende maatregelen te nemen.

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 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.

Drooglegging

Het plangebied ligt vrij voor de boezem, waar een fluctuerend boezempeil van -0,52 m NAP wordt aangehouden. Het plangebied ligt relatief hoog, op de rand van een terp. De aanleghoogte is ongeveer +2 m NAP, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen.

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 afgekoppeld op het hemelwaterriool.

Vergunningen

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

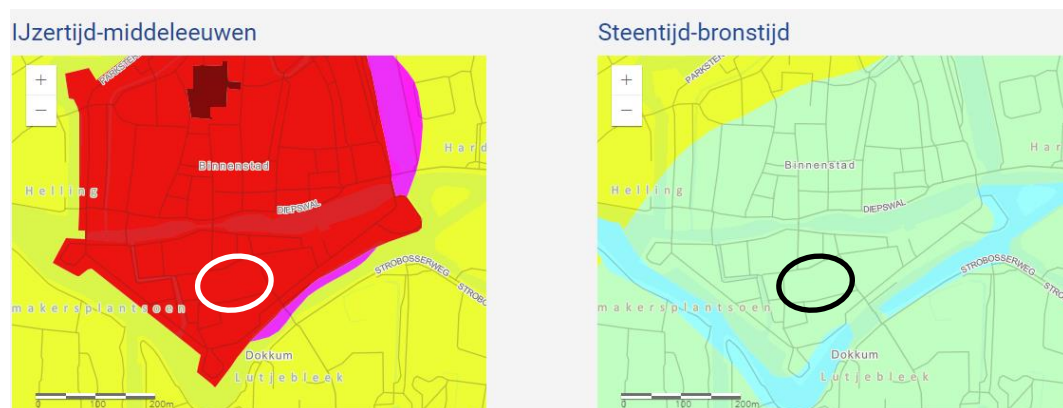
Toetsingskader

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 4.1.



Figuur 4.1 Fragment kaarten FAMKE

Het plangebied ligt op een oude terp, waarop de historische binnenstad van Dokkum ligt. Dit is een terrein van hoge archeologische waarde, waar de provincie streeft naar behoud. De gemeente heeft voor dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Hier geldt dat voor het bouwen van bouwwerken (of bij andere ingrepen) groter dan 50 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Op voorhand is duidelijk is dat de bodemopbouw in het plangebied, door de bouwactiviteiten van de Dockumer Sluys in de jaren '70, is verstoord. Gelet op de hoge historische waarde van de binnenstad van Dokkum is het desondanks van belang om hier adequaat onderzoek te verrichten. In 2012 is een inventariserend archeologisch onderzoek op de locatie uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6. Tijdens het veldwerk is gebleken dat de bodem veel puin bevat. In de drie diepere boringen zijn vermengde lagen met houtskoolspikkels en oud puin waargenomen. De onderkant van dit pakket bevindt zich ter hoogte van de tuin tot minimaal drie meter diepte en begint dicht onder het maaiveld. Gezien deze lagen en de locatie van het plangebied, wordt archeologisch vervolgonderzoek middels proefsleuven geadviseerd.

De door gesloten bebouwing binnen het plan is het nu niet doelmatig om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Voorgesteld wordt om dit onderzoek uit te voeren in samenhang met de sloop van de gebouwen. De Steekproef heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld. Hierin zijn de volgende stappen beschreven:

1. Opstellen Programma van Eisen op basis van het booronderzoek uit 2012 en een uitgebreide actualisatie van het bureauonderzoek. Op voorhand wordt uitgegaan van een dekkinggraad van 10% van het onderzoeksgebied met proefsleuven. De werkzaamheden mogen pas beginnen als de gemeente dit document heeft goedgekeurd. Dit wordt ook afgestemd met de provincie.
2. Voorbereiding en uitvoering veldwerk, bestaande uit proefsleuven tijdens of voorafgaand aan het verwijderen van de funderingen;
3. Evalueren, rapporteren uitkomsten van het onderzoek. Rapportages worden met gemeente en provincie besproken. Na oplevering van het uiteindelijke eindrapport zal de velddocumentatie en het vondstmateriaal gedeponeerde worden.

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen die waarborgt dat bij ingrepen met een grotere oppervlakte dan 50 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. 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.

Toetsing

Voor dit plan moet met name rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de binnenstad van Dokkum. Deze binnenstad is een beschermd stadsgezicht, mede door de hoge mate van gaafheid van het centrum. Deze waarden worden met dit plan gerespecteerd en versterkt, door het terugbrengen van een passend bebouwingsbeeld aan de Stroobossersteeg. Het gebied rondom de Acht Zaligheden is één van de weinige locaties in de binnenstad waar de oorspronkelijke structuren zijn verdwenen en het plan biedt een kans dit deels te herstellen.

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.

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. De herontwikkeling binnen het plangebied omvat de realisatie van 32 nieuwe woningen. Voor het overige gaat het om onderschikte functieveranderingen. 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.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden 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.

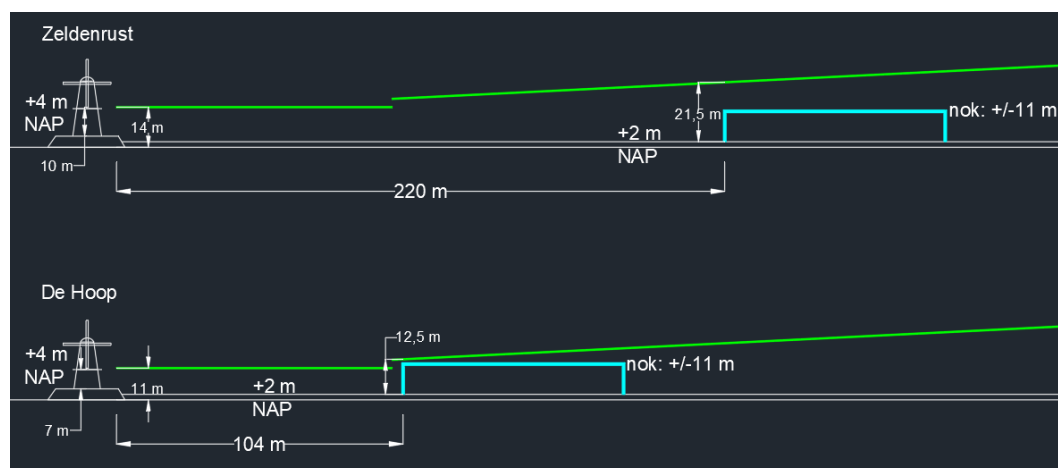
Toetsing

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.

Wel ligt het plangebied binnen de molenbiotopen van de molen De Hoop (die op 104 ten zuiden van het plan staat) en molen Zeldenrust (die op 220 meter ten westen van het plan staat). In de molenbiotoop zijn beperkingen gesteld aan de bouwhoogte van gebouwen, teneinde de windvang te beschermen. De molens hebben vooral een cultuurhistorische waarde, maar de mogelijkheid voor het draaien van de molen is daarin een belangrijke meerwaarde.

De regel in de molenbiotoop is dat in de eerste 100 meter vanaf de molens de bebouwing niet hoger mag worden dan de onderzijde van de wieken, daarna is deze hoogte 1/30 van de afstand plus de hoogte van de onderzijde van de wieken. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan is afstemming met de beheerder van de betreffende molen nodig.

De molens staan op de bolwerken, die op ongeveer +4 meter NAP liggen. De beide molens hebben een verhoogd platform, dat ongeveer op de hoogte van de onderzijde van de wieken ligt. Voor molen Zeldenrust is dat platform op ongeveer 10 meter hoogte (+14 m NAP) en voor De Hoop is dit ongeveer 7 meter (+11 m NAP). De contouren waar de bebouwing in principe onder moet blijven is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Bouwhoogtecontour molenbiotopen (groen)

Hieruit blijkt dat voor molen Zeldenrust ruimschoots wordt voldaan. Voor molen De Hoop blijft het plan er nét onder. De hoogtebeperking ligt hier op +14,5 m NAP en de aanleghoogte is ongeveer +2 m NAP. Daarmee is de bouwhoogte maximaal 12,5 meter. Het plan wordt maximaal ruim 11 meter hoog. Bovendien geldt dat de nieuwbouw aansluitend op bestaande bebouwing met dezelfde bouwhoogte wordt gebouwd en dat de prevalerende windrichting zuid/zuidwest is. Daarmee is de kans dat het project een effect heeft voor de windvang van de molens verwaarloosbaar.

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

Voor de wijze van bestemmen 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.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' heeft betrekking op de aanloopstraten in de binnenstad van Dokkum, zoals die zijn aangewezen in de Visie Binnenstad Dokkum (2016). Dit betreffen de uitlopers van het kernwinkelgebied waar detailhandel, horeca en dienstverlening worden afgewisseld door wonen. In de huidige situatie heeft het totale plangebied deze bestemming. In dit bestemmingsplan behoudt alleen de zijde van de Keppelstraat (aanloopstraat) deze bestemming.

Vanuit de visie is de bedoeling om deze straten af te waarderen en alleen ruimte te bieden voor kleinschalige winkelfuncties, ambachtelijke bedrijven, galeries en dienstverlening. Overal mag gewoond worden. Samenvattend worden in de bestemming de volgende functies toegestaan:

- detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, galeries/ateliers: overal;
- wonen: overal, zowel verticaal als horizontaal;
- horeca: bestaande functies vastgelegd.

Ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsgebied’ moeten gronden openbare toegankelijk zijn tijdens de openingstijden van de horecafuncties in het plangebied. Hiermee wordt de doorwaadbaarheid van het plangebied geborgd, zodat bezoekers van het centrum van het parkeerterrein naar de Kappelstraat kunnen lopen. Dit betekent voor de gronden binnen de bestemming ‘Gemengd’ dat er een doorgang onder de bebouwing gehandhaafd moet worden. Dit mag afgesloten worden buiten de openingstijden van de horeca, vanuit overwegingen van sociale veiligheid.

Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de zijde van de Stroobossersteeg, vóór de grondgebonden woning, is een klein strookje grond bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Dit wordt onderdeel van de openbare ruimte.

Wonen

De grondgebonden woning wordt 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. In het bouwvlak is één woning mogelijk, waarmee

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

De appartementengebouwen zijn mogelijk binnen de bestemming ‘Wonen - Woongebouw’. De bouwvlakken en goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven plan. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen op de verbeelding aangegeven.

Ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsgebied’ moeten gronden openbare toegankelijk zijn tijdens de openingstijden van de horecafuncties in het plangebied. Hiermee wordt de doorwaadbaarheid van het plangebied geborgd, zodat bezoekers van het centrum van het parkeerterrein naar de Kappelstraat kunnen lopen.

Ook is een voorwaardelijkheid opgenomen waarmee is gewaarborgd dat de geluidwering van de naar de horeca gerichte gevels van de woongebouwen een gevelwering van minimaal 30 dB(A) moeten krijgen. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat in het woongebouw naast de terrassen namelijk gewaarborgd.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologisch waardevol gebied

In het plangebied is sprake van archeologische waarden die beschermd moeten worden volgens de FAMKE-kaart. In paragraaf 4.9 is dit nader omschreven. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn omgevingsvergunningsplichtig.

Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht

Voor de binnenstad geldt naast de basisbestemmingen, de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht om de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken.

In de regeling zijn met name bepalingen opgenomen over bouwen, de parcellering, verhoudingen tussen hoogte en breedte van hoofdgebouwen, dakvormen en de maatverhouding van de gevelopeningen. Voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken gelden ook een aantal aanvullende (kwalitatieve) criteria. Van deze bepalingen kan, onder voorwaarden, worden afgeweken.

Naast de bouwregels is er ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hiermee kunnen activiteiten die niet onder het bouwen vallen maar die wel afbreuk kunnen doen aan de waarden van het beschermd stadsgezicht, aan een vergunning worden gekoppeld.

Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop

De vrijwaringszone – molenbiotoop regelt de bescherming van de windvang van de molens. Hierin is in paragraaf 4.12 getoetst.

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

Participatie

Het project raakt geen grote maatschappelijke belangen. Omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de plannen voor de totale herontwikkeling tijdens een buurtbijeenkomst. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 7. Op 19 oktober 2023 is een bijeenkomst worden georganiseerd om de belangstellenden te informeren over de actuele plannen en inzichten en de bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze avond zijn ongeveer 8 personen aanwezig geweest. Deze hebben overwegend positief gereageerd.

Vooroverleg

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. Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. Er is een reactie ontvangen van provincie Fryslân, Steunpunt Monumentenzorg, Brandweer Fryslân en Monumentenbehoud Noardeast-Fryslân. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg, die is opgenomen in bijlage 8.

De overlegreacties geven geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan. Wel is opdracht gegeven voor het opstellen van een actueel onderzoek en een programma van eisen, voor een verantwoorde omgang met de archeologische verwachtingswaarde van de locatie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 7 december 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

In de nota vooroverleg is als antwoord aan de provincie gesteld dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan een geactualiseerd archeologisch onderzoek bij het bestemmingsplan te voegen. In overleg met de provincie en het archeologisch adviesbureau is gekozen om een uitgebreid programma van eisen op te stellen en hierover af te stemmen met gemeente en provincie. Dit proces maakt deel uit van de vergunningverlening. Dat betekent dat de archeologisch bescherming in stand blijft. Paragraaf 4.9 is hierop aangepast.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 8 mei 2024 is besloten om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 transformatie van een stedelijk gebied. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen en commerciële ruimten. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

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 (anterieure) 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.