
Eastrum - Erfgoedcentrum Steenfabriek

Bestemmingsplan

30 november 2023



Eastrum - Erfgoedcentrum Steenfabriek

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Steenfabriek Oostrum BV

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 22-866-1

Versie : Ontwerp

Datum : 30 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	De Ausgangssituatie	4
2.2	Monumentale waarden	5
2.3	De voorgestelde herbestemming	6
2.4	Landschappelijke en cultuurhistorische inpassing	7
2.5	Bedrijfstechnische onderbouwing	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Mer-beoordeling	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Verkeer en parkeren	20
4.6	Ecologie	22
4.7	Bodemkwaliteit	26
4.8	Watertoets	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Luchtkwaliteit en gezondheid	32
4.12	Planologische zones	32
5	Juridische regeling	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Toelichting op de regels	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3	Economische uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Natuurtoets
- Bijlage 3 Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 4 Stikstofonderzoek
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Bouwhistorisch onderzoek
- Bijlage 8 Nota inspraak en overleg

1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

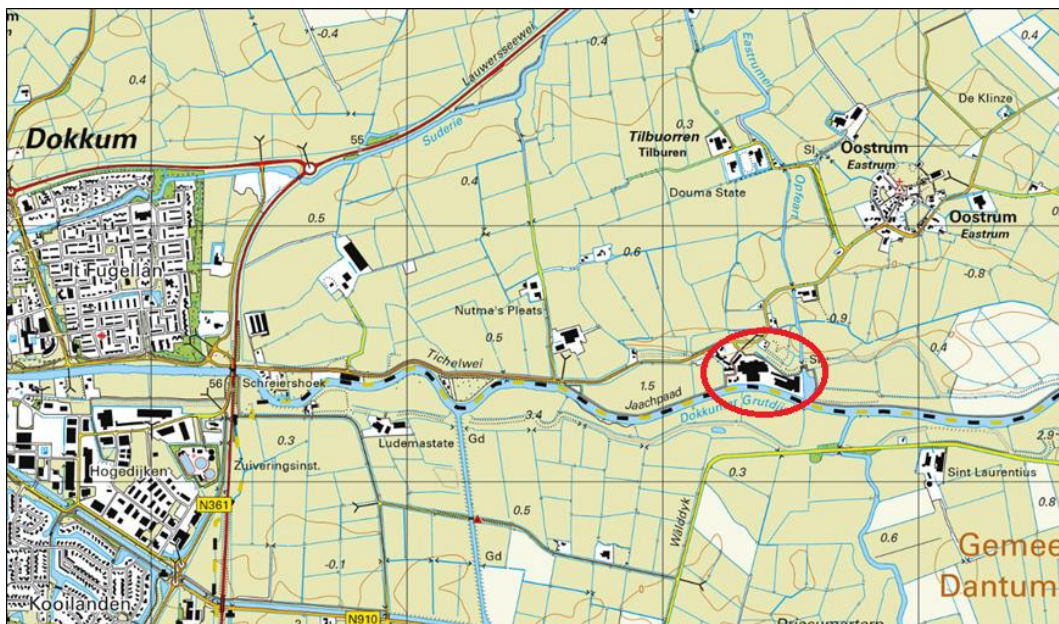
Aan de noordzijde van het Dokkumer Grutdijp, nabij Eastrum, ligt het terrein van de voormalige machinale steenbakkerij. Het betreft een historische locatie, die sinds de oprichting als stoomsteenfabriek in 1873 is ontwikkeld tot een grootschalige complex dat markant in het open landschap ligt. De in het midden geplaatste schoorsteen is een duidelijke landmark in de omgeving. In 1968 werd de steenfabricage echter beëindigd in het kader van de sanering van de baksteenindustrie in Nederland. Sindsdien wordt het gebruikt als opslagterrein van een hoogwerker- en kraanverhuurbedrijf. Het terrein heeft thans een rommelig voorkomen en de gebouwen verkeren in slechte staat.

Een deel van (de bebouwing op) het complex is vanwege het algemeen industrieel archeologisch belang, de bijzondere vormgeving van de schoorsteen en de betrekkelijke gaafheid aangewezen als rijksmonument. De nieuwe eigenaar van het terrein is voornemens de locatie open te stellen als industrieel erfgoedcentrum, met onder andere culturele/museale functies in combinatie met recreatie en horeca. Hiervoor is restauratie en verbouw van de bebouwing nodig. Daarnaast worden niet monumentale/karakteristieke gebouwdelen verwijderd en wordt het terrein opgeruimd. Het restaureren van het rijksmonument, de kwalitatieve opwaardering van het complex en het herbestemmen ten behoeve van het beleefbaar maken van het complex komt in aanmerking voor een (provinciale) subsidie. Allereerst worden verbouwings- en restauratiewerkzaamheden uitgevoerd en worden enkele culturele functies in de bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Deze functies zijn gedeeltelijk niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Het plan omvat een herbestemming van het totale complex, waarbij een flexibele regeling voor een nieuwe invulling van de verschillende gebouwen wordt geboden.

Het opwaarderen van het complex en het toekennen van nieuwe, culturele en recreatieve functies, is vanuit verschillende beleidsvisies op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau een wenselijke ontwikkeling. Ook op rijksniveau staat het behoud van monumentaal industrieel erfgoed voorop. Op basis van de plannen heeft het college van burgemeester en wethouders positief besloten over de planologische medewerking aan het nu voorliggende initiatief. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het complex ligt aan de Tichelwei (nummers 10-22) tussen Eastrum en Dokkum. Het vormt een bebouwingscluster in het landelijk gebied, op ongeveer 2 kilometer ten oosten van Dokkum en op ruim een halve kilometer ten zuidwesten van Eastrum. De ligging van het plangebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.1



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan Bûtengebiet Dongeradeel, dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen allerlei bedrijfstypen uit milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bedrijvenlijst opgenomen zijn. Het betreft de 'algemene' bedrijfsbestemming, zoals die voor diverse percelen in het buitengebied is opgenomen. Specifiek voor het projectgebied geldt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kraan- en grondverzetbedrijf', waarmee de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf die de grond nu gebruikt en die in milieucategorie 3.1 vallen, aanvullend op de basisbestemming zijn toegestaan.

Voor de locatie geldt ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vijfde bedrijfswoning', waarmee op het totale complex ten hoogste vijf bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend bewoond worden wanneer dit vanuit de bedrijfsvoering nodig is en wanneer de bewoners aan het bedrijf gelieerd zijn.

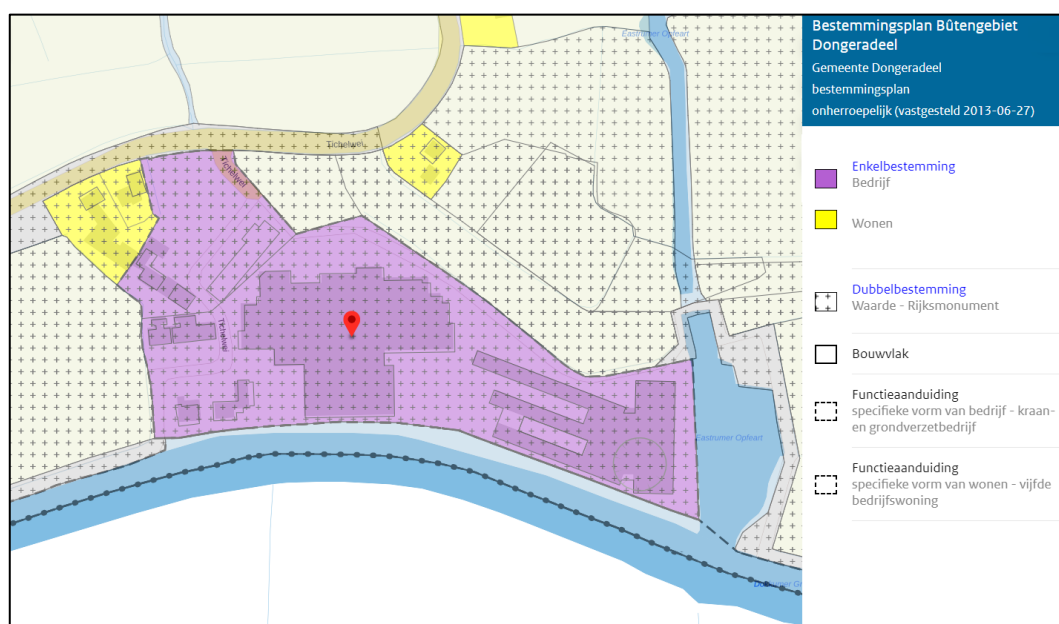
De bebouwing is vastgelegd door middel van bouwvlakken. Deze liggen strak om de bestaande gebouwen op het terrein, waarmee iedere uitbreiding in strijd is met het bestemmingsplan.

Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Rijksmonument'. Deze bestemming heeft geen directe inhoudelijke regeling, maar is opgenomen als signalering dat een vergunning nodig is voor diverse activiteiten op het terrein.

De ontwikkeling omvat verbouwings- en restauratiewerkzaamheden, maar geen uitbreiding van de gebouwen. De aanpassingen aan de gebouwen kunnen dus op basis van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden voor de voorgenomen

culturele, recreatieve en horecafuncties die in de gebouwen worden voorgesteld. Behalve de pottenbakkerij (kleine aardewerkfabriek) en de wellnessvoorziening (kapperbedrijven, schoonheidsinstituten, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden) zijn de voorgestelde functies daarom in strijd met het bestemmingsplan.

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 De uitgangssituatie

De voormalige steenfabriek vormt een solitair in het landschap gelegen complex van gebouwen die uit verschillende perioden dateren. Het terrein ligt tussen een bocht van het Dokkumer Grutdijp en de Tichelwei, beide historische routes door het noordoosten van Fryslân. Het complex vormt een markant punt in het landschap ten zuidwesten van het terpdorp Eastrum. Het heeft een oppervlakte van ruim 3 hectare en is vrijwel geheel bebouwd. Centraal in het gebied staat de oude steenbakkerij met aan de zuidzijde de kenmerkte schoorsteen. Dit centrale deel is inmiddels uitgebreid tot een samengestelde bebouwing van zo'n 6.500 m². Ten oosten hiervan liggen drie langgestrekte droogloodsen (haaghuizen) met op het uiteinde een meer recent bedrijfsgebouw. Op het westelijk deel staan enkele bedrijfswoningen en ligt het perceel van Kraan- en hoogwerkersverhuurbedrijf Dok-Hoist B.V.

Het terrein wordt gekruist door het Jaachpaad. Dit fietspad ligt langs het Dokkumer Grutdijp en ligt om en over het terrein. Aan de westzijde van het terrein ligt een opvaart.

In de fabriek werden bakstenen vervaardigd. Sinds de steenfabriek in 1968 is gesloten is, is het in gebruik geraakt als opslagterrein van het kraanbedrijf. De bebouwing is grotendeels in verval geraakt en het complex heeft een rommelig voorkomen.

Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied

2.2 Monumentale waarden

Een deel van het complex is aangewezen als rijksmonument. De oprichting van het steenbakkerij-complex vond in 1873 plaats als stoom-steenfabriek. Ten behoeve van de stoommachine was een 9 meter hoge schoorsteen aanwezig. Al in 1876 vonden belangrijke uitbreidingen plaats: de nieuwe ringoven kreeg 18 afzonderlijke afsluitingen of poorten (van de stookkamers) en voor de afvoer van rook en damp werd de in het midden geplaatste schoorsteen gebouwd. Deze werd rond 1915 tot 40 meter verhoogd.

Van de op het terrein aanwezige historische onderdelen zijn de steenbakkerij met schoorsteen, een ouder haaghuys (dat hoofdzakelijk wordt beschermd wegens de kenmerkende vormgeving) en drie jongere haaghuizen van rijksbelang. De overige historische onderdelen, te weten de laad- en loswal, het machinehuis, de oudste opslagloods, het winkel-/kantoorgebouw, het blok arbeiderswoningen met turfhok en de verbouwde directeurswoning worden van lokaal belang geacht.

De 60 meter lange steenoven op rechthoekige plattegrond, is opgetrokken uit helderrode bakstenen en wordt gedekt door een met rode dakpannen belegd schilddak met houten constructie. 18 eenvoudige houten deuren geven toegang tot de evenzovele halfronde overwelfde stookkamers van de ellipsvormige ringoven, die eveneens is opgetrokken uit rode baksteen. Inwendig leiden enkele houten trappen naar de stookzolder met vuurpotten.

De schacht van de bakstenen schoorsteen wordt geleed door twee reeksen spaarvelden die worden bekroond door een kraag van siermetselwerk; deze kraag vormde de oorspronkelijke beëindiging van de pijp; de uitbreiding van 1915 is eenvoudiger van aard. Het in aanleg laat 19e-eeuwse 'driebeukige' haaghuys grenzend aan de opslagloods meet circa 40 meter en is opgetrokken uit hout; de 'middenbeuk' wordt gedekt door een oorspronkelijk met dakleer (thans met asbestgolfplaat) bekleed zadeldak; de 'zijbeuken' zijn vlak afgedekt. De houten draagconstructies zijn ten dele verwijderd. De drie vroeg 20e-eeuwse haaghuizen ten oosten van de steenoven zijn circa 75 meter lang en worden gedekt door rode dakpannen; in de op roodbakstenen poeren rustende houten wanden zijn uitzetluiken aangebracht; inwendig zijn deels nog aanwezig de houten draagconstructies met droogrekken, eveneens op poeren.

Het steenbakkerijcomplex uit 1873 e.v., bestaande uit een ringoven, een ouder haaghuys en drie jongere haaghuizen zijn van algemeen industrieel-archeologisch belang wegens:

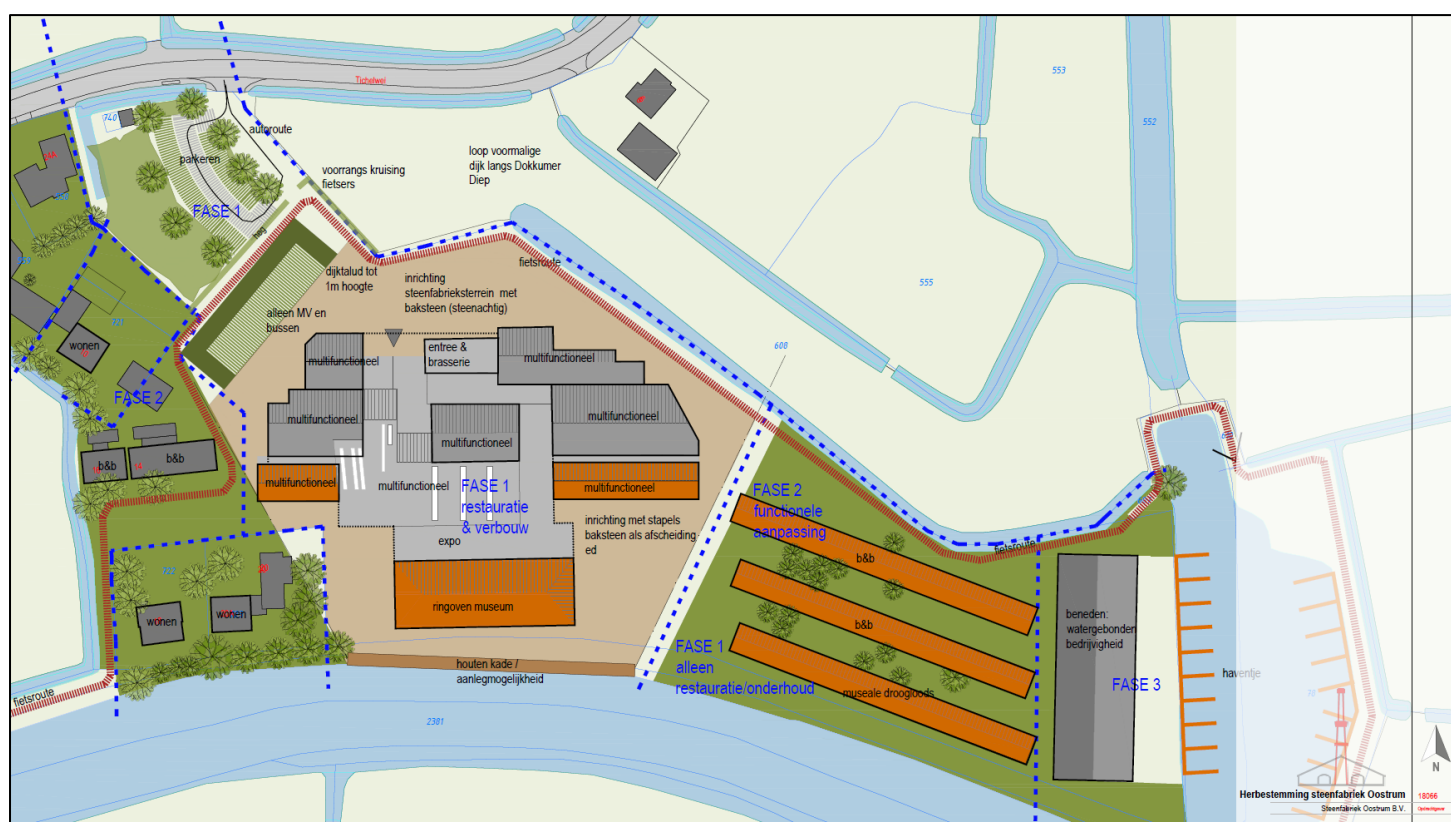
- de betrekkelijke gaafheid van het complex, met name van de steenbakkerij met ringoven en schoorsteen en de sober-functionele, maar niettemin monumentale kwaliteiten van een aantal complex-onderdelen
- de bijzondere vormgeving van de schoorsteen
- de aanwezigheid van enkele typologisch en functioneel met elkaar verbonden complex-onderdelen (die ten dele van rijks- ten dele van lokaal belang zijn)
- het feit dat dit indertijd een van de vroegste goed werkende ringovens in Nederland was -het feit dat de steenbakkerij het enige nog vrij gave complex in Friesland is, zodat kan worden gesproken van regionale uniciteit

- de voortzetting (tot 1968) door deze fabriek van de middeleeuwse baksteenproductie in Eastrum, die is aangetoond op grond van sporen in de zuidelijke rand van de dorpsterp - de markante ligging aan het Dokkumer Grootdiep

(bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, correcties n.a.v. bouwhistorisch onderzoek)

2.3 De voorgestelde herbestemming

De visie voor het complex is weergegeven in figuur 2.2. De oranje elementen hierin zijn de monumentale onderdelen van het complex.



Figuur 2.2 Totaalvisie voor het complex (bron: Adema architecten)

Vanuit verschillende beleidsvisies van zowel de provincie Fryslân als van de voormalige gemeente Dongeradeel wordt ingezet op het verhogen van de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied, waarin de voormalige steenfabriek een bijzondere rol kan spelen. Het restaureren van en toekennen van een recreatieve functie aan de locatie geeft hieraan invulling.

Het initiatief betreft het herbestemmen van het complex tot recreatief ambachtelijk erfgoedcentrum. Daartoe worden de bestaande gebouwen, inclusief de monumenten, gerestaureerd en verbouwd en worden nieuwe functies toegekend. Om het project beheersbaar te houden wordt het gefaseerd opgestart. De eerste twee fasen worden tegelijkertijd uitgevoerd en hebben betrekking op de functiewijziging, verbouwing en restauratie van de centraal gelegen samengestelde bebouwingseenheid en de restauratiewerkzaamheden van de drie droogloodsen op het oostelijk deel

van het terrein. Ook aan deze loodsen worden nieuwe functies toegekend. Het aspect duurzaamheid zal als rode draad door het gehele project lopen.

In de centraal gelegen gebouwen zijn in de eerste fase de volgende functies voorzien: een ringoven museum, expo steenfabriek, droogloods expositie, creatieve ambachten, pottenbakkerij, aardappel beleefcentrum, galerie/brocante, wisselende exposities en evenementen, multifunctionele ruimte voor voorstellingen, markt en workshops etc., wellness en entree & brasserie.

In fase 2, die gelijktijdig plaatsvindt met fase 1, worden twee van de vijf (voormalige) bedrijfswoningen die op het westelijk deel van het plangebied staan in gebruik genomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. De mogelijkheid voor recreatief nachtverblijf wordt ook toegepast op de noordelijk twee droogloodsen. Hiervan kan naar behoefte gebruik worden gemaakt. Er wordt ingezet op extensieve verblijfsrecreatie/logies, passend bij de (beleving van) het erfgoedcentrum.

In de voormalige bedrijfswoningen die worden ingezet voor recreatief nachtverblijf wordt tevens de mogelijkheid geboden voor één bedrijfswoning voor een beheerder van het totale terrein. De overige drie bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen die in planologisch opzicht niet meer met het terrein betrokken zijn. Er wordt in het plangebied dus per saldo één woning onttrokken.

Op het uiterst oostelijk deel staat een bedrijfsgebouw langs het water. In fase 3 worden hierin diverse vormen van watergebonden bedrijvigheid beoogd. Dit gebouw ligt langs een zwaairom die voorheen onderdeel was van de Eastrumer Opfeart, een vroegere verbinding naar de Súderie. Ook voor de mogelijkheden in dit gebouw geldt een flexibele invulling voor bedrijven, passend bij de aard en omvang van het erfgoedcentrum. Wel ligt hierin de focus meer op bedrijvigheid en minder op de culturele functies. Diverse vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk, mits deze watergebonden zijn. Gedacht wordt aan botenverhuur en/of -stalling en kleinschalige reparatie en afbouw van schepen.

Ook de zwaairom wordt hierbij benut. Hier worden circa 26 aanlegplaatsen aangelegd die kunnen dienen als tijdelijke aanmeerplek of als ligplaats. De zwaairom is breed genoeg om aan beide zijden ongeveer 10 meter diepe aanlegplaatsen te realiseren. Dit is indicatief weergegeven in figuur 2.2. Bij een eventuele opwaardering van de Eastrumer Opfeart, zodat deze een vaarverbinding vormt tussen de Súderie en het Dokkumer Grutdijp, blijft deze ruim doorvaarbaar.

2.4 Landschappelijke en cultuurhistorische inpassing

Het complex neemt als geheel een markante positie in het open landschap in en heeft tevens een hoge cultuurhistorische waarde als industrieel erfgoed. Het beleid voor een dergelijke locatie is erop gericht de cultuurhistorische waarde te beschermen zonder ontwikkelingen in de weg te staan. Immers: zonder de mogelijkheid tot het toekennen van nieuwe functies kan de bebouwing niet gehandhaafd worden. Bovendien dragen publiekfuncties bij aan de beleefbaarheid van het erfgoed.

Aangezien delen van de bebouwing monumenten van rijksbelang zijn en andere delen cultuurhistorisch waardevol vanuit lokaal belang (zie paragraaf 3.2), vraagt het restaureren en verbouwen van de panden bijzondere aandacht. Hiertoe heeft Adema Architecten een bouwtechnisch rapport opgesteld en op basis daarvan een plan gemaakt voor de invulling en uitwerking van de ontwikkelingen. Hiervan wordt in deze paragraaf een samenvatting gegeven.

Een impressie van het complex in de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 *Impressie nieuwe situatie*

Daarnaast moeten aanpassingen aan de bebouwing en inrichting van het terrein met respect voor de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving worden uitgevoerd.

Onderbouwing monumentale status

De steenfabriek van Eastrum is voor Friesland een uniek complex. Het is het enige wat nog herinnert aan de omvangrijke baksteen- en pannen-industrie die Friesland in de 17e, 18e, 19e en 20e eeuw rijk is geweest. De producten werden niet alleen over de Lage Landen, maar ook als ruimvracht naar de Oostzee geëxporteerd.

De ringoven uit 1876 met zijn fraaie decoratieve schoorsteen is nog verbazingwekkend compleet en samen met de droogloodsen vormt het een goed beeld van hoe een dergelijke productie locatie eruit zag. Het is ook een ijkpunt van het einde van de keramische industrie in Dokkum. In en rondom Dokkum zijn vanaf de Middeleeuwen op redelijk grote schaal baksteen en pannen geproduceerd.

Ook de diverse modernisering in het droogstelsel voor de 'groenlingen' is nog goed afleesbaar in het complex van gebouwen. De wijzigingen voor de berging functie na de sluiting in 1968 heeft de structuur en afleesbaarheid geen groot geweld aan gedaan. Daardoor is voor herbestemming de sfeer van de steenfabriek prima als drager te gebruiken.

Het belang van het monumentale complex is al heel lang onderkend door gemeente, provincie en rijk. Dit heeft geresulteerd in een monumentale status voor een belangrijk deel van de gebouwen. De status van het complex is zodanig dat het in de nieuwe landelijke subsidieregeling voor grote monumenten is benoemd. Voor Friesland is dit het enige complex wat voor de IPO subsidieregeling monumenten 2019/2020 in aanmerking zou kunnen komen.

Landschappelijke inpassing

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang dat zij hecht aan een goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het kleigebied Oostergo, in een kleiterpenlandschap op een kwelderwal. Voor het gebied zijn een aantal kernkwaliteiten c.q. provinciale belangen bepaald. Vooral de weerslag van de invloed van de oude en nieuwe dynamiek van de zee is van belang. Deze is zichtbaar in de ligging van dorpen, de waterlopen, kwelder-, oever- en overslagwallen) en de verkavelingsrichting. Ook de relatie tussen de vorm van nederzettingen, het type landschap, het grondgebruik en de infrastructuur (wegen en waterwegen) is een aangewezen kernkwaliteit. Geadviseerd wordt om het ritme van bebouwing op de kwelderwallen (open en besloten) in stand te behouden. Daarnaast moet de puntvormige verdichting in het landschap van terpdorpen scherp worden gehouden.

De locatie manifesteert zich in het landschap als een klein 'dorp' en is in het provinciaal beleid ook zo gehanteerd. Het is een stukje 'bestaand stedelijke gebied' in het open landschap, een zogenaamde 'puntvormige verdichting'. Vooral de hoge schoorsteen vormt een baken. Figuur 2.3 geeft dit weer.



Figuur 2.3 Aanzicht op de locatie vanaf de Tichelwei

Voor de recreatieve aantrekkingskracht is het bijzonder fraaie plek. Zowel vanaf de fiets- en auto-route als vanaf de vaarweg biedt het een sterk contrast met het verder zo open en regelmatige buitengebied. Vanuit de verschillende beleidskaders wordt voor het complex een recreatief herkennings- of knooppunt voorzien.

Een zekere mate van 'rommeligheid' van de locatie weerspiegelt de industriële geschiedenis van het complex. Echter is het zowel vanuit landschappelijk oogpunt als vanuit het oogpunt van veiligheid wel van belang dat enige sanering plaatsvindt. Moderne elementen, zoals zeecontainers en voertuigen zouden opgeruimd moeten worden en paden moet begaanbaar worden gemaakt. Het

behoud van bomen op het terrein is goed passend in het uitgangspunt van puntvormige verdichting van het landschap. De ontwikkeling vormt op deze manier een belangrijke impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vanuit landschappelijke inpassing zijn geen verdere maatregelen nodig.

2.5 Bedrijfstechnische onderbouwing

Het is voor het behoud van het historisch en gedeeltelijk monumentale erfgoed van wezenlijk belang dat er een nieuwe invulling aan wordt gegeven die recht doet aan de geschiedenis van de locatie. Gelet op de ligging van het terrein op de kruising van verschillende recreatieve routes ligt een recreatieve invulling in de rede. Dit sluit ook aan op de ambities van de provincie en de gemeente (zie hoofdstuk 2). De huidige eigenaar van het complex heeft met het oog hierop een plan gemaakt dat uitgaat van de realisatie van een recreatief – ambachtelijk – erfgoedcentrum. Duidelijk is dat steenfabriek op zichzelf, als ambachtelijke industrie en museumfunctie, onvoldoende draagkracht heeft voor een kostendekkende begroting. Er zijn meer functies nodig.

De gekozen filosofie is langzaamaan beginnen. Een ontwikkeling als dit kan niet direct rendabel worden gemaakt. Er zijn eerst forse investeringen nodig, die voor een belangrijk deel door middel van subsidies en uit verschillende fondsen worden bekostigd. Dit is inherent aan kostintensieve culturele ontwikkelingen zoals deze. Het bedrijfsplan van de eigenaar stelt zich als doel na een periode van 5 jaar een rendabele bedrijfsvoering te hebben. Het uitgangspunt van het bedrijfsplan is om de basis hiervoor te leggen door een casco te maken waar onder de juiste voorwaarden veel kan, maar de bedrijfsvoering zelf over te laten aan de markt.

De markt biedt hiervoor perspectief. Industrieel erfgoed is 'hip' en er zijn veel ambachtelijke bedrijven die een passende locatie zoeken. Dergelijke bedrijfjes worden getrokken door de bijzonderheid van zowel het vastgoed als de locatie. In de te verwachten opbrengsten gaat het bedrijfsplan uit van flexibele verhuur van bedrijfsruimtes met laagdrempelige huurprijzen voor bedrijven die iets toevoegen aan de algehele exploitatie van het erfgoedcentrum. Hierdoor wordt ingezet op een kettingreactie, waarbij bedrijfjes elkaar aantrekken en versterken.

Centraal in de exploitatie staat het bijeenbrengen van goede partners. De eigenaar heeft hiervoor al verschillende gegadigden in de portefeuille. Concrete afspraken kunnen pas gemaakt worden wanneer de vergunningen zijn verleend en er planologische ruimte is voor de functies en wanneer de noodzakelijke restauratiewerkzaamheden afgerond zijn.

Uiteindelijk is het de verwachting om 205 dagen per jaar geopend te zijn en circa 33.500 bezoekers aan de musea, exposities en het beleefcentrum te ontvangen. Om de totale exploitatie sluitend te krijgen is voor de restauratie van de schoorsteen, ringoven en de drie 'haaghuizen' (droogloodsen), inclusief alle ontwikkelingskosten, subsidie nodig. Deze subsidie is door de provincie toegekend.

In het kader van de planvorming is een uitgebreid bedrijfsplan opgesteld, dat de basis vormt voor de financiële onderbouwing van die unieke project.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de Minister vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energiestrategie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor het hergebruik van het complex.

Duurzame verstedelijking

Een algemeen belang is het proces van duurzame verstedelijking. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan omvat het hergebruik van een bestaande, historisch bebouwde locatie. Deze valt zowel vanuit definities uit de wetgeving als vanuit het provinciaal beleid in het bestaand stedelijk gebied. Het toekennen van nieuwe functies aan buiten gebruik geraakte bebouwing in het bestaand stedelijk sluit naadloos aan op het beginsel van duurzame verstedelijking. Zeker nu de betreffende bebouwing monumentaal of anderszins behoudenswaardig is.

Gezien de karakteristieken van het complex ligt het toekennen van culturele en recreatieve functies die bijdragen aan de beleefbaarheid voor de hand. Dit komt ook voort uit verschillende beleidsvisies op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. In de paragraaf 2.5 is een onderbouwing gegeven van behoeftevraag voor deze functies. Geconcludeerd wordt dat er voldoende zicht is op een duurzame invulling van het complex. De flexibele regeling die wordt toegekend maakt het mogelijk om qua gebruik in te kunnen spelen op veranderende wensen vanuit de gebruikers, waarmee er sprake zal zijn van een toekomstbestendig plan.

Eindconclusie ten aanzien van duurzame verstedelijking is dat het plan juist is gericht op het toekennen van een duurzaam hergebruik van historisch waardevolle bebouwing en leegstand opheft c.q. voorkomt. Hiermee is bij uitstek sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt geen regels voor functiewijzigingen in het Waddengebied.

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.

De voormalige steenfabriek vormt een stedelijk cluster in het landelijk gebied. Het beter herkenbaar maken van de karakteristiek van de voormalige steenfabriek bij Eastrum is vanuit de ambities van de provincie gewenst. Het realiseren van een erfgoedcentrum waarmee een cultuurhistorische landmark in de provincie beleefbaar wordt gemaakt en kwalitatief wordt opgewaardeerd sluit goed aan op de ambities die door de provincie in de omgevingsvisie worden verwoord.

Verordening Romte Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Voor dit plan zijn de volgende bepalingen relevant:

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het plangebied in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing is in rood weergegeven in figuur 3.1. Er zijn dus geen belemmeringen voor het bieden van mogelijkheden voor stedelijk functies binnen het plangebied.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.1.1 lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van het voornemen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Hoewel het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied en dus formeel niet aan dit artikel getoetst hoeft te worden, heeft het wel een duidelijk weerslag op cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten. Daarom gaat paragraaf 2.4 in op ruimtelijke kwaliteit en relatie tot het provinciaal beleid (CHK/Grutsk).

Werken

In artikel 4.2 zijn bepalingen opgenomen voor werkfuncties en voorzieningen per type kern. Voor een overige kern, zoals Eastrum, mogen geen bedrijfsfuncties uit milieucategorie 3.1 of hoger mogelijk worden gemaakt. Ook zijn voorzieningen met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied niet toegestaan. Hiervan kan ten behoeve van een incidenteel bedrijf of incidentele voorziening worden afgeweken, mits wordt onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de overige kern.

In dit geval betreft het een grote bedrijfslocatie bestemd voor een kraan- en grondverzetbedrijf en vroeger als aardewerkfabriek. Het gaat om functies uit milieucategorie 3 en 4. De nu voorgestelde functies komen binnen de bestaande gebouwen en hebben hiermee een binding. De voorzieningen kunnen gedeeltelijk een bovenlokaal verzorgingsniveau hebben. Hiermee wordt de aantrekkingskracht van de gebouwen concreet benut. Alle functies passen goed bij aard en de schaal van de locatie. Het gaat grotendeels om ambachtelijke functies en voorzieningen die de aard van de locatie versterken. Voor de watergebonden bedrijven wordt milieucategorie 3.1 toegestaan om hier enige ruimte te bieden voor reparatiewerk aan boten. Ook dit is een duidelijk afgebakende mogelijkheid die geen concurrentie vormt voor bestaande bedrijfslocaties in grotere kernen. Voor de overige (nieuwe) bedrijfsfuncties geldt wel dat deze in maximaal milieucategorie 2 vallen.

Recreatie en toerisme

Artikel 5.4 houdt regels ten aanzien van dagrecreatieve voorzieningen. In een ruimtelijk plan kan een nieuwe dagrecreatieve inrichting worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern, tot een maximaal aantal van 150.000 bezoekers per jaar.

Het plangebied ligt in het stedelijk bundelingsgebied van Dokkum. Dokkum is een stedelijk centrum en daarmee op basis van de begripsbepalingen van de verordening ook een recreatiekern. De initiatiefnemer verwacht circa 33.500 bezoekers op jaarbasis. Daarmee blijft de voorziening ruimschoots binnen de regels van de verordening. Bovendien kan bij een stedelijk centrum nog afgeveken worden voor een groter bezoekersaantal.

Grutsk op 'e Romte

De provincie zet in op het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in de provincie. Hiervoor heeft de provincie op 26 maart 2014 de structuurvisie 'Grutsk op é Romte' vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Kleigebied Oostergo'. Voor dit gebied zijn aan aantal kernkwaliteiten (ofwel: provinciale belangen) aangewezen. Het gaat dan om landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Voor het projectgebied is met name de ligging op overgang van een kwelderwal naar het kleiterpenlandschap van belang. Paragraaf 2.4 gaat nader in op de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing van de ontwikkeling in het landschap.

Vaarwegenverordening Fryslân

Het Dokkumer Grutdijp is opgenomen in de Vaarwegenverordening van de provincie. Er geldt een vrijwaringszone van 15 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Voor nieuwe gebouwen of andere obstakels in deze zone moet een ontheffing worden verleend.

Er worden geen nieuwe gebouwen langs de oever voorgesteld. De zwaaihoek ligt buiten de beheerszone. Het aanbrengen van aanlegplaatsen hier heeft geen gevolgen voor het nautisch beheer. Voor de ingrepen in de beheerszone wordt een ontheffing aangevraagd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum

In 2008 is de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum opgesteld. Deze visie is samen met de provincie en de gemeente Dantumadiel opgesteld. Dokkum is in het Streekplan aangewezen als Regiostad en is daarmee een van de zes stedelijke centra die gezamenlijk het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De Regiostad dient haar centrale positie te versterken. Ingezet wordt op het versterken en uitbouwen van de centraal 'trekkende' positie van Regiostad Dokkum. Eastrum en de voormalige steenfabriek liggen binnen de begrenzing van het bundelingsgebied.

De structuurvisie is een uitvoeringsgericht plan voor de streekplanperiode (tot 2017), met een concrete doorkijk op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de periode tot 2038. De visie geeft duidelijk aan hoe de verschillende ambities op het gebied van economische ontwikkeling, verbetering van de infrastructuur en het realiseren van wervende woonmilieus waar gemaakt kunnen worden. Hierbij is vooral de ruimtelijke weerslag van deze ambities op het bundelingsgebied

van belang. Maar ook wordt gekeken hoe de ambities kunnen bijdragen aan het versterken van de aanwezige karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor het bundelingsgebied is een visie opgesteld, waarbij de visiekaart in figuur 3.2 weergegeven is.



Figuur 3.2 Visiekaart Structuurvisie Bundelingsgebied

Uit de visiekaart blijkt dat voor het plangebied een concrete ambitie geformuleerd is. Onder meer volgend uit het provinciaal beleid voor het bundelingsgebied wordt al lange tijd gezocht naar een nieuwe invulling voor de voormalige steenfabriek. Een dergelijke ontwikkeling kan bijdragen aan het behoud van een bijzonder industrieel erfgoed en tevens aan de recreatieve waarde van de gemeente vanaf het water.

De locatie is aangemerkt als recreatief knooppunt. De recreatieve vaarroute van Dokkum naar het Lauwersmeer kan aantrekkelijker worden door het ontwikkelen van recreatieve 'stepping stones', waarvan de oude steenfabriek bij Eastrum één is. De steenfabriek is bijzonder in deze, aangezien het ook een recreatief knooppunt kan vormen op de kruising van drie (potentiële) recreatieve routes, namelijk de Tichelwei, het Dokkumer Grutdijp en een potentiële verbinding van de Wâlddyk, over de Súd Ie, richting Wetsens.

Het restaureren van en toekennen van cultureel-recreatieve functie, op termijn aangevuld met verblijfsrecreatie, aan de oude steenfabriek past dus goed bij de ambities van de gemeente.

Gemeentelijk beleid Recreatie en Toerisme (bestemmingsplan Bûtengebied)

In het bestemmingsplan Bûtengebied beschrijft de gemeente de beleidslijnen ten aanzien van recreatie en toerisme in het buitengebied. Hierin is vermeld dat met de veranderingen die zich in het buitengebied de afgelopen decennia hebben voorgedaan, ook de betekenis van recreatie en toerisme als economische factor is toegenomen. Was de landbouw van oudsher de bepalende economische drager van het buitengebied, in de toekomst zal dat in toenemende mate mede recreatie en toerisme zijn. Ook in Noardeast-Fryslân is deze ontwikkeling zichtbaar. De sterke pijlers waarop de recreatie rust, zijn het cultuurtoerisme, de watersport, de op het landelijk gebied gerichte openluchtrecreatie (ecotoerisme) en plaatselijk ook de verblijfsrecreatie. Voor het cultuurtoerisme is vooral Dokkum van belang. Verder is voor de openluchtrecreatie ook de recreatie op het land van belang. Het gaat dan voornamelijk om fiets- en wandelroutes door de gemeente.

Het planinitiatief sluit goed aan op deze beleidslijn. De nabije ligging van Dokkum geeft vooral goede mogelijkheden voor een accent op het cultuurtoerisme met daarbij een goed aansluitend recreatief routenetwerk om het landelijk gebied te ervaren.

Visie Toerisme en Recreatie Noardeast-Fryslân

De Visie Toerisme en Recreatie Noardeast-Fryslân (2019) spreekt zich nog meer expliciet uit over dit onderwerp en richt zich in dit geval ook op de monumentale gebouwen zoals het Erfgoedcentrum. De ambities vermeld in dit beleid zijn ondermeer:

- Het instandhouden van cultureel erfgoed; De regio beschikt over veel cultuurhistorisch erfgoed, bijvoorbeeld oude boerderijen, kerken, huizen en bijzondere landschappen. Het is in onze regio een uitdaging om al dit mooie erfgoed in stand te houden. De regio ziet, via herbestemming in toerisme een kans om een deel van dit erfgoed te behouden en te versterken voor de toekomst, in samenwerking met de ondernemers.
- Een prettige leefomgeving voor eigen inwoners; Voor toeristen en recreanten zijn aantrekkelijke routestructuren (te fiets, te voet of via het water) van groot belang. Ook voor de eigen inwoners van onze regio zijn aantrekkelijke paden en routes van belang; om zo ook zelf optimaal te kunnen genieten van de omgeving.

Speerpunten in de ambitie bevinden zich op het gebied van promotie, productontwikkeling, kennisontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Sterke punten in de regio zijn het authentiek kleinschalig toeristisch aanbod, (streek) cultuurhistorie en dorpen, met unieke volksverhalen. In Noordoost Fryslân is een sterke aanwezigheid van kleinschalig (plattelands)toeristisch aanbod, zowel qua verblijfsaccommodaties als dagrecreatie voorzieningen.

Een zwak punt is dat jaarrond aanbod ontbreekt. Op dit moment ligt de focus met name op het hoogseizoen. In het voor- en naseizoen is het rustig in delen van het gebied en zijn slechts een beperkt aantal bedrijven geopend. Op zondag en maandag zijn veel (horeca-) voorzieningen gesloten.

De voorgestelde ontwikkeling van het Erfgoedcentrum past goed in de richting die de Visie Toerisme en Recreatie Noardeast-Fryslân aangeeft en sluit goed aan bij de sterke punten van de regio. Daarnaast kan de voorgestane ontwikkeling het zwakke punt van het jaarrond overnachtingsaanbod verbeteren.

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

Dit plan omvat een functiewijziging van een bestaand industrieel complex. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt hiermee niet toe en er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

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

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Momenteel gaat het om een bedrijfscomplex met daaromheen enkele woningen. In de nieuwe situatie mengt dit nog meer, doordat de woningen ruimtelijk in het complex zijn geïntegreerd. 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 burens' rekening met elkaar houdt, maar ook wat van elkaar moet accepteren.

Toetsing

Het complex ligt relatief solitair in het landschap en vormt hiermee een eigen zelfstandig cluster, dat is aan te merken als een gemengd gebied met bedrijfsactiviteiten en enkele woningen. Alle woningen staan langs de westelijke rand van het plangebied. Het gaat om vijf bedrijfswoningen die planologisch bij het complex horen en twee reguliere woningen die aan de Tichelwei staan. Daarnaast staat op circa 50 meter ten noorden van het plangebied nog een woning van derden.

In de huidige situatie is het complex bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2, alsmede voor een kraan- en grondverzetbedrijf uit milieucategorie 3.1. Hierbij horen richtafstanden van 10 en 30 meter tot woningen in een gemengd gebied, waarbij alleen de reguliere woningen aan de Tichelwei beschouwd hoeven te worden. Aangezien de bedrijfsbestemming van de locatie tegen de woonpercelen aan ligt, wordt niet overal aan deze afstanden voldaan. Er is sprake van een historisch ontstane situatie die in de praktijk niet tot onaanvaardbare hinder leidt.

De nieuwe functies hebben allemaal een lagere milieubelasting dan de huidige mogelijkheden en vallen onder milieucategorie 1 en 2. De voorgestelde functie betreffen ambachtelijke bedrijven en museale functies. Daarnaast wordt een functie als evenementenhal voorgesteld. Hierbij behoren richtafstanden van 0 en 10 meter in gemengd gebied. De bestemmingsvlakken van deze functies liggen op circa 15 meter van de toekomstige burgerwoningen op het terrein. Qua milieueffecten zijn deze dus niet meer belastend dan wat er op basis van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. Bovendien gaat het om functies die in een gemengd gebied goed verenigbaar zijn met woningen.

Drie woningen aan de westzijde van het plangebied worden bestemd als reguliere woningen. Deze worden op termijn verkocht aan derden. Het bouwvlak van de woningen ligt op ongeveer 30 meter vanaf het centrale hoofdgebouw, waarin enigszins belastende activiteiten kunnen plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor woningen in een rustige woonomgeving. Het logiesgebouw en de bedrijfswoning die tussen de woonpercelen in staan, geldt dat hier geen partijen en evenementen zullen plaatsvinden. Logiesverstrekking valt binnen categorie 1 (hotel) met een richtafstand van 10 meter, waaraan wordt voldaan.

Voor de watergebonden bedrijvigheid wordt een hogere milieubelasting mogelijk gemaakt, namelijk maximaal milieucategorie 3.1. Deze locatie ligt op meer dan 160 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningen. Daarmee wordt ook voor deze functie voldaan aan de richtafstanden.

Akoestisch onderzoek

Ter ondersteuning van de onderbouwing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin zowel de geluidsbelasting op woningen vanwege het erfgoedcentrum (directe hinder) als die van verkeer van en naar de locatie (indirecte hinder) is beoordeeld. Voor de beoordeling is een representatieve bedrijfssituatie bepaald, op basis waarvoor geluidsbronnen in een model zijn geplaatst. Op basis daarvan is de geluidsbelasting berekend. De beoordeling is hierna overgenomen:

Geluidbelasting vanwege erfgoedcentrum:

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege het erfgoedcentrum op de gevels van de omliggende woningen bedraagt maximaal 48 dB(A). Hiermee is voldaan aan de streefwaarde van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Het berekende piekgeluidniveau bedraagt maximaal 65 dB(A). Deze piekgeluiden kunnen ook in de avondperiode optreden. Hiermee is voldaan aan de streefwaarde van maximaal 70 dB(A) etmaalwaarde.

Indirecte hinder:

De berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer van en naar het erfgoedcentrum bedraagt maximaal 53 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde overschreden. De geluidbelasting is ruimschoots lager dan de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Vanwege de overschrijding van de streefwaarde moet voldaan zijn aan het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 35 dB(A) in de woningen. De ondergrens van de geluidwering van bestaande woningen bedraagt op basis van het Bouwbesluit 20 dB(A). Daarmee bedraagt het binnenniveau 33 dB(A) hetgeen voldoet aan de daarvoor bepaalde normen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de woningen geen onevenredige hinder zal ondervinden als gevolg van de nieuwe recreatieve en culturele functies. Ook worden de aanwezige bedrijven niet gehinderd als gevolg van dit plan. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

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

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bestaande geluidsgevoelige functies (bedrijfswoning en woningen) zijn alleen toegestaan in gebouwen waar deze al mogelijk zijn. Logiesverblijven zijn niet geluidsgevoelig. Het is daarom niet nodig

om het plan te toetsen aan de Wgh. Overigens liggen alle woningen en logiesfuncties in het plangebied op ruime afstand vanaf de weg. Er wordt op dit vlak geen onaanvaardbare hinder verwacht.

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

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Er zijn met dit bestemmingsplan dan ook geen externe risico's aan de orde.

4.5 Verkeer en parkeren

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat een plan geen onevenredige parkeerdruk op de omgeving mag veroorzaken. Daarom is het van belang dat voor de nieuwe functies in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben voor de verkeersgeneratie van de nieuwe functies. Om de parkeerbehoefte te bepalen en om het effect van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt in beginsel gebruik gemaakt van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 317). Echter, het betreft hier zowel functioneel als qua locatie een zeer specifieke situatie, waarbij een duidelijke parkeerbehoefte en verkeersgeneratie op voorhand niet exact is in te schatten. Daarom wordt in dit geval aangesloten bij het bedrijfsplan van de initiatiefnemer, dat een meer realistisch beeld geeft.

Parkeren

Het centraal gelegen gebouw, heeft een oppervlakte van circa 6.500 m². De kentallen voor een bedrijfsverzamelgebouw bieden een indicatie. Verder geldt voor een museum/atelier/expositie een lagere norm (voor parkeren circa 1 parkeerplaats per 100 m²) en voor een wellness en evenementenhal een hogere norm (minimaal 5 parkeerplaatsen per 100 m²). De functies lopen in het gebouw door elkaar, zodat geen duidelijke balans is op te stellen. Uitgaande van een gemiddelde norm van een bedrijfsverzamelgebouw (2), een museum (1) en de minimale norm van de wel-

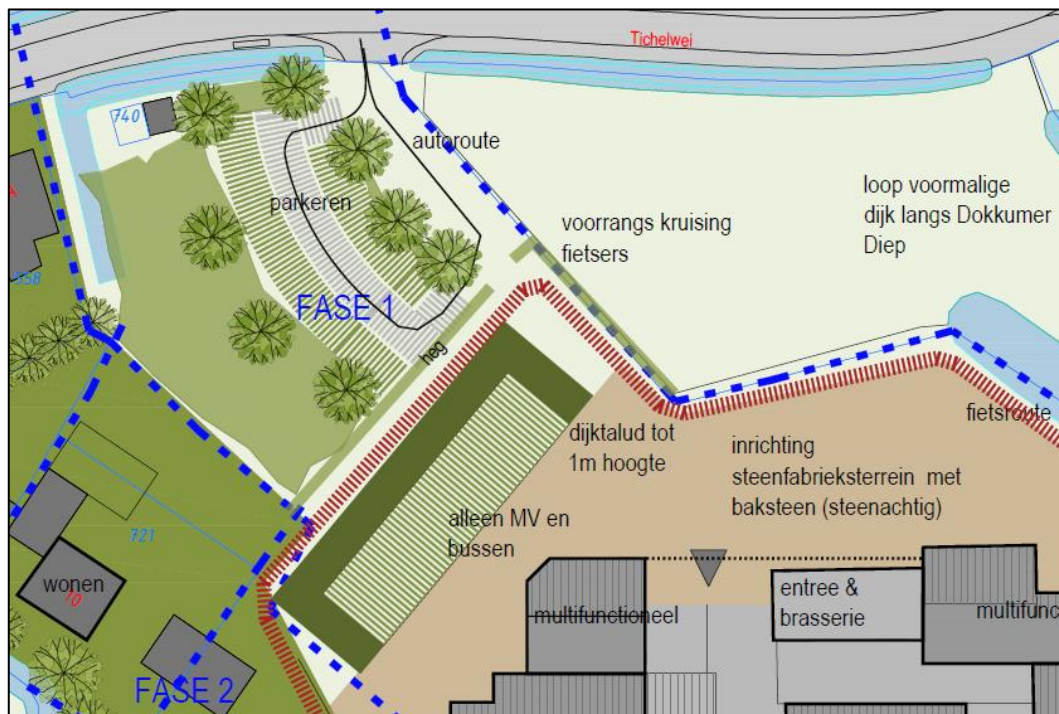
ness/evenementenhal (5). volgt een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² en een totale parkeerbehoefte van 175 parkeerplaatsen. Op het terrein is voldoende ruimte om te voorzien in deze behoefte. Desondanks wordt op voorhand minder parkeergelegenheid gerealiseerd.

De initiatiefnemer verwacht circa 33.500 bezoekers per jaar gedurende 205 openingsdagen. Dit zijn er gemiddeld 163 per dag. Ervan uitgaande dat bezoekers gemiddeld met 1,5 personen per auto komen zijn ruim 100 parkeerplaatsen voldoende. Daarnaast zal er sprake zijn van een parkeerbehoefte van werknemers en van mogelijke pieken tijdens evenementen. Wanneer grote hoeveelheden bezoekers worden verwacht, kan gebruik worden gemaakt van tijdelijk parkeervoorzieningen op een naastgelegen agrarische kavel.

Op het voorterrein is voldoende gelegenheid om te voorzien in een groot deel van de parkeerbehoefte. Hier worden in eerste instantie 80 à 90 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs de autoroute rondom de centraal gelegen gebouwen wordt voorzien in nog 10 à 20 parkeerplaatsen. In de gebruiksfase moet op het terrein voldoende ruimte beschikbaar zijn om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en moet parkeren langs de Tichelwei worden voorkomen. In de toekomst is er op het terrein voldoende ruimte om extra parkeerplaatsen aan te leggen, bijvoorbeeld bij het nu voorgestelde parkeerterrein of langs de noordzijde.

Voor logiesfuncties geldt dat bij deze functies moet worden voorzien in adequate parkeervoorzieningen nabij de betreffende functies. Er wordt uitgegaan van maximaal 24 logieseenheden. Uitgaande van de hoogste parkeernorm (5 sterren hotel, 11 per 10 kamers) zijn hiervoor nog 26 parkeerplaatsen nodig. Bij de betreffende gebouwen kan hiervoor ruimte worden gevonden.

De watergebonden bedrijven zullen met name arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven zijn, waarbij een norm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² geldt. Het betreffende pand heeft een oppervlakte van 1.430 m². De parkeerbehoefte hiervan is maximaal 34 parkeerplaatsen. Ook hiervoor kan een oplossing worden gevonden nabij het gebouw. Belangrijk hierbij is dat de fietsroute niet wordt gehinderd en een duidelijke positie in het plan heeft. Het Jaachpaad heeft een zeer hoge recreatieve waarde voor de gemeente (route naar onder andere Esonstad). Het vormt op die manier ook een belangrijke drager van het plan en kan de recreatieve waarde van het Erfgoedcentrum versterken. Om deze reden wordt er voldoende ruimte gereserveerd voor het fietspad en wordt het fietspad duidelijk in het plan geïntegreerd. Ter hoogte van de hoofdentree wordt het fietspad fysiek gemarkeerd met kleur en beplanting en ingericht als voorrangskruising. De oplossing voor het fietspad ter hoogte van de entree is gevisualiseerd in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Oplossing fietspad

Voor de woningen geldt dat op het eigen perceel voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Gelet op de omvang van de kavels is er voldoende ruimte voor 2 auto's.

Om ook in de toekomst te waarborgen dat er ook in de toekomst geen parkeeroverlast ontstaat, is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen (Artikel 12).

Verkeersgeneratie

Uitgaande van de uitgangspunten onder parkeren (CROW kentallen), is een verkeersgeneratie circa 200 auto's per dag (komen en gaan) voor de centrale voorzieningen, 87 auto's per dag voor de logieseenheden en 286 auto's per dag voor de watergebonden bedrijven. Dit komt in totaal op 573 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie zal in de praktijk vrijwel nooit voorkomen, omdat dat betekent dat alle functies maximaal gelijktijdig worden ingevuld. De Tichelwei kan een dergelijke verkeersgeneratie goed verwerken.

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.

Voor een inzicht in de natuurwaarden en ecologische potenties in en rondom het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 2. De rapportage is uitgevoerd voor de gehele locatie.

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 niet in een beschermd natuurgebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied bedraagt ruim 6 kilometer. Het kan op voorhand worden uitgesloten dat het planvoornemen een negatief effect heeft op soorten of habitattypen waarvoor dit gebied is aangewezen.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Waddenzee en het Lauwersmeer. Alleen in de Waddenzee komen stikstofgevoelige habitatten voor. Deze liggen op ruim 8 kilometer afstand. Hier geldt dat de kritische depositiewaarde (KDW) niet overschreden is.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat beoordeeld moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op de relevante stikstofgevoelige habitatten in de Natura 2000-gebieden. Daarvoor is een berekening gemaakt in het rekenprogramma AERIUS. Hierin is zowel de gebruiksfase als de aanlegfase (gecumuleerd) meegenomen. De resultaten zijn samengevat in een memo, die is opgenomen in Bijlage 4.

Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitatten binnen de Natura 2000-gebieden niet toeneemt als gevolg van dit plan.

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 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.

Het plangebied is lange tijd verwaarloosd geweest, waardoor de ecologische potentie is toegenomen. In de diverse gebouwen in het plangebied zijn allerlei openingen aanwezig, waardoor deze gebruikt kunnen worden als verblijfplaats voor beschermde soorten.

Resultaten natuurtoets

Uit de natuurtoets blijkt dat het waarschijnlijk is dat binnen het plangebied verschillende broedvogels voorkomen. Daarvan komen mogelijk jaarrond beschermde nestenplaatsen van huismus, gier, zwaluw kerkuil en steenuil voor. Tijdens het broedseizoen is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van nesten van deze soorten.

Verder is het waarschijnlijk dat in de gebouwen van de steenfabriek verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen. Het is met name een geschikte overwinteringsplaats. Bovendien kunnen vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen voorkomen.

Tot slot is het waarschijnlijk dat in het plangebied steenmarters voorkomen. Voor deze soort geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Om de zorgplicht correct uit te voeren is het wel van belang om inzicht te hebben de aanwezigheid van verblijfplaatsen.

Vervolg

Op basis van de resultaten van de natuurtoets is nader onderzoek opgestart naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten, naar verblijfplaatsen van steenmarter en de verblijfplaatsen, foerageergebieden en de vliegroute van de vleermuizen. Het onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen focust op de voor deze soort meest relevante gebouwdelen. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. De conclusies zijn hierna opgenomen.

Huisumus

Voor de huismus geldt dat er tijdens het nader onderzoek in de broedtijd één nestlocatie vastgesteld in het onderzochte deel van het plangebied. Dit betreft een vaste rustplaats waarvoor, indien de betreffende loods verloren gaat, compensatie dient plaats te vinden en ontheffing nodig is, welke in de regel wordt afgegeven mits mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Kerkuil

Er is sprake van één of meerdere vaste verblijfplaatsen die door minimaal twee individuen worden gebruikt. Een broedgeval is niet vastgesteld, maar kan niet volledig worden uitgesloten omdat niet alle loodsen even toegankelijk zijn. Er dient voor deze soort een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd, welke in de regel wordt afgegeven mits mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Gewone dwergvleermuis

Tijdens het onderzoek zijn vijf verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Dit betreffen verblijfplaatsen die allemaal worden gebruikt door één of enkele individuen en zowel in de paartijd als in de kraamtijd in gebruik zijn. Voor elke verblijfplaats die verloren gaat of in functie achteruit gaat dient een ontheffing Wnb te worden aangevraagd welke in de regel wordt afgegeven mits mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Gewone grootoorvleermuis

Tijdens het onderzoek is één verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis vastgesteld welke in de actieve periode wordt gebruikt door minimaal drie individuen. Deze verblijfplaats bevindt zich in de steenoven. In de winterperiode zijn geen overwinterende grootoorvleermuizen aangetroffen, maar het kan niet worden uitgesloten dat deze soort in de oven overwintert. Indien deze verblijfplaats verloren gaat of in functie achteruit gaat (hier is al snel sprake van indien de oven wordt gerestaureerd), dient er voor deze soort een ontheffing Wnb te worden aangevraagd, welke in de regel wordt afgegeven mits mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Watervleermuis

Tijdens het onderzoek zijn in de steenoven tevens 8 overwinterende exemplaren van de watervleermuis aangetroffen. Het werkelijke aantal dat in de oven overwintert ligt waarschijnlijk hoger. Indien deze verblijfplaats verloren gaat of in functie achteruit gaat (hier is al snel sprake van indien de oven wordt gerestaureerd), dient er voor deze soort een ontheffing Wnb te worden aangevraagd, welke in de regel wordt afgegeven mits mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Baardvleermuis

Tijdens het onderzoek zijn in de steenoven tevens 23 overwinterende exemplaren van de baardvleermuis aangetroffen. Het werkelijke aantal dat in de oven overwintert ligt waarschijnlijk hoger. Indien deze verblijfplaats verloren gaat of in functie achteruit gaat (hier is al snel sprake van indien de oven wordt gerestaureerd), dient er voor deze soort een ontheffing Wnb te worden aangevraagd, welke in de regel wordt afgegeven mits mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Steenmarter

Voor de steenmarter geldt dat verspreid over het plangebied sporen zijn aangetroffen. Feitelijk kan deze soort van alle loodsen gebruik maken en is het zeer lastig om exacte verblijfplaatsen aan te wijzen. De soort is in Friesland echter vrijgesteld, dus het in acht nemen van de zorgplicht is in deze afdoende.

Overige soorten

Voor de andere onderzochte soorten (steenuil en gierzwaluw) geldt dat er geen verblijfplaatsen zijn vastgesteld. Deze soorten zijn überhaupt niet waargenomen.

Zorgplicht

Bij de uitvoering moet verder rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor de algemeen voorkomende broedvogels in de beplantingen rondom het plangebied geldt dat deze tijdens het broeden niet verstoord mogen worden. Voor alle overige soorten geldt dat de zorgplicht in acht moet worden genomen. Dit betekent dat alles wat redelijkerwijs mogelijk is moet worden gedaan of juist gelaten om schade aan soorten zoveel mogelijk te voorkomen.

Vervolgstappen

De massaverblijfplaats van vleermuizen binnen het plangebied is een bijzondere vondst van hoge ecologische waarde. Het bieden van een compenserende (alternatieve) verblijfplaats is lastig tot onmogelijk, gezien de omvang van de kolonie. Dat betekent dat het uitgangspunt moet zijn dat deze verblijfsplaats niet in functie achteruit gaat. Bij voorkeur zou hier niets aan aangepast moeten worden, maar restauratie is noodzakelijk om de steenoven te kunnen behouden. Hier ontstaat een spanningsveld.

De natuurtoets en nadere onderzoeken dateren van 2019 en 2020. Dat betekent dat deze formeel geactualiseerd moeten worden. Hiervoor is het onderzoeksbureau reeds ingeschakeld. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan moet volgens een zorgvuldig ecologische proces worden gewerkt. Hierover heeft ook reeds afstemming plaatsgevonden met het bevoegd gezag, namelijk Provincie Fryslân. Hieruit zijn de volgende vervolgstappen op een rij gezet:

1. Zwerm en winteronderzoek, actualisatie eerder nader onderzoek
 - a. Aanvullend onderzoek in de zwermperiode (invliegopeningen);
 - b. Aanvullend onderzoek in de winterperiode (hangplekken);
 - c. Actualisatie nader onderzoek van 2019/2020;
2. Beoordelen en aanpassen van restauratie- en gebruiksplan i.r.t. vleermuizen;
3. Opstellen beheerplan;
4. Aanvragen ontheffing Wet natuurbescherming
5. Uitvoeren werkzaamheden onder ecologische begeleiding.

Het onderzoeksproces zal plaatsvinden in 2024, waarna op zijn vroegst begin 2025 een ontheffing verleend kan worden. De uitvoering van de plannen moet dan plaatsvinden in de periode 15 april 2025 tot 15 september 2025 (of in dezelfde periode in een opvolgend jaar).

Door volgens dit ecologisch traject te werken, wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht binnen de kaders van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de vleermuizenverblijfplaats in de steenoven. Voor overige soorten en verblijfplaatsen zijn compenserende en mitigerende maatregelen met een ontheffing nodig. Ook op dit vlak wordt een actualiserende onderzoek uitgevoerd.

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

De locatie is al sinds de 19e eeuw in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Op het bodemloket zijn geen (actuele) bodemonderzoeken bekend. Bedrijfsactiviteiten tijdens de 19e en 20ste eeuw zijn altijd verdacht voor wat betreft bodemverontreiniging. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om voor de gehele locatie vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5.

Op verschillende plekken zijn licht verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aangetroffen in zowel de bodem als in het grondwater. Op basis van de gemeten gehalten en concentraties kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor een aanvullend onderzoek. De gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen.

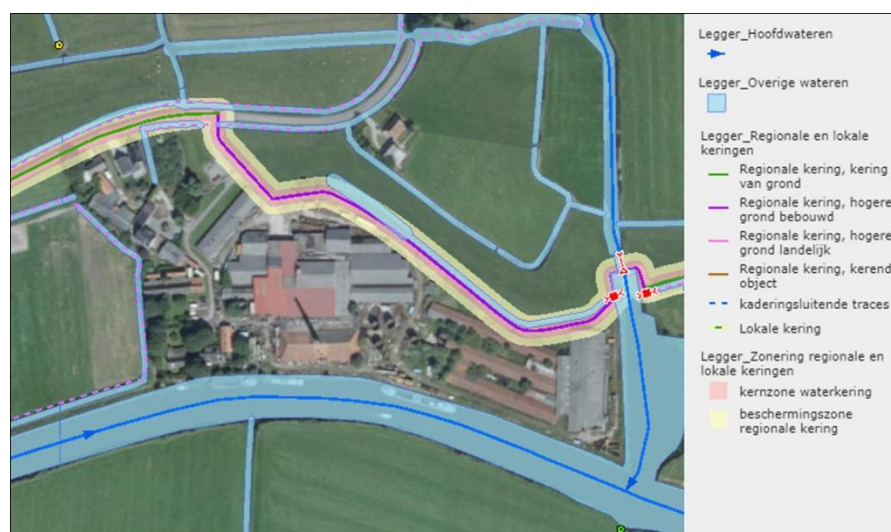
4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het plan 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 project is aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets. De watertoets is opgenomen in Bijlage 6. Omdat in planologisch opzicht alleen een functiewijziging van bestaande gebouwen plaatsvindt, spelen er geen directe waterbelangen. Wel geeft de legger van het waterschap een aantal waterbelangen weer. Een fragment van de legger is weergegeven in figuur 4.3.

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de waterbelangen in het plan zijn geborgd. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon



Figuur 4.3 Fragment legger Wetterskip Fryslân

Veilig

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Langs de noordzijde ligt een regionale waterkering die de achterliggende polder beschermd tegen hoge waterstanden van de boezem. Voor het plangebied zelf geldt dat deze als geheel op voldoende hoogte ligt. Bij ingrepen in het plangebied wordt hiermee rekening gehouden. Voor de kering geldt dat bij ingrepen in de beschermingszone een watervergunning moet worden aangevraagd. Dit plan brengt het functioneren van de kering niet in gevaar.

Voldoende

Klimaatadaptie: In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Met dit aspect is rekening gehouden door schoon hemelwater afkomstig van de verharding direct af te voeren op het Dokkumer Grutdijp. Dit is boezemwater met voldoende capaciteit voor de waterafvoer vanuit het gebied.

Drooglegging: Er moet rekening gehouden worden met de droogleggingsnormen. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast.

Toename verharding: Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat bij een toename van meer dan 1.500 m² aan verhard oppervlak in een gebied met een landelijk watersysteem, een deel van deze toename wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. In dit geval neemt het verhard oppervlak niet significant toe. Ten opzichte van de huidige situatie heeft het plan niet in belangrijke mate versnelde afvoer van hemelwater tot gevolg. Het is daarom niet nodig om compenserende maatregelen te nemen.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem: Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt afvalwater afgevoerd op de bestaande rioleringsaansluiting. Langs de oostzijde van het plangebied ligt een persleiding. Hemelwater wordt afgekoppeld op het boezemwater.

Waterkwaliteit: De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Vervolg

Waterwet: Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure: Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het wateradvies.

4.9 Archeologie

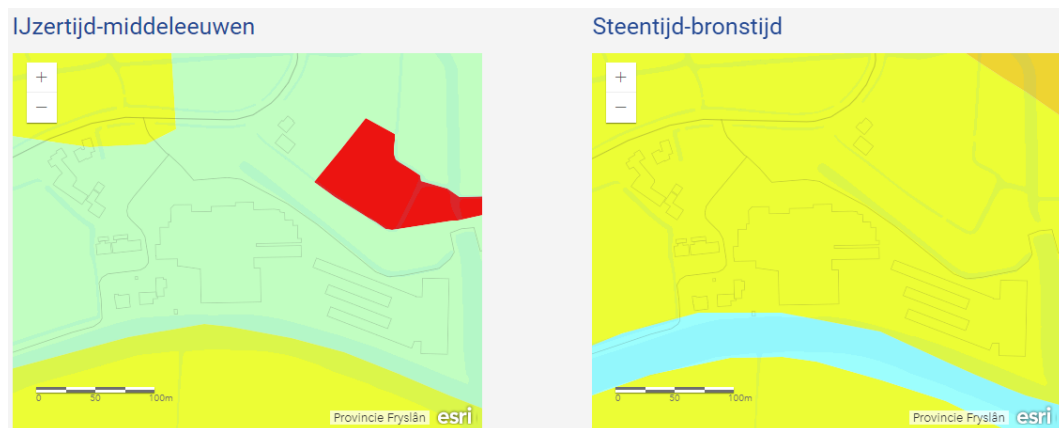
Toetsingskader

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 4.4.



Figuur 4.4 Fragment kaarten FAMKE

De provincie beveelt in het plangebied aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend archeologisch onderzoek te verrichten voor de periode steentijd-bronstijd (geel). Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is geen onderzoek nodig (groen).

Omdat de bestemmingswijziging in dit geval meer dan 5.000 m² is, moet in beginsel onderzoek worden verricht, tenzij gemotiveerd wordt dat de ingrepen niet groter zijn dan 5.000 m², in combinatie met een dubbelbestemming ter waarborg hiervan. Aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk is gericht op het herbestemmen van bestaand vastgoed, zijn geen grote bodemingrepen aan de orde.

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen die waarborgt dat bij onvoorziene ingrepen met een grotere oppervlakte dan 5.000 m² en dieper dan 40 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

Zoals in hoofdstuk 3 al aan de orde is gekomen is een deel van de steenfabriek aangewezen als rijksmonument. Het heeft een belangrijke cultuurhistorische waarden als industrieel erfgoed. Deze waardering is juist de drager voor dit plan. Paragraaf 2.4 geeft een onderbouwing van hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarde van het complex.

Om na te gaan of sprake is van overige cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.5. Hieruit volgt dat langs de locatie diverse historische routes (wegen, paden en vaarwegen) en een historische dijk liggen. Deze hebben een bijzondere positie in de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Figuur 4.5 Fragment CHK Fryslân

Om de (ver)bouwactiviteiten te kunnen beoordelen is een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 7. Hierin is het gehele complex (de ringoven en omringende gebouwen) afzonderlijk en is in onderling samenhang te duiden en te waarderen. Het onderzoek geeft een uitgebreid verslag in beschrijving en beeld van de geschiedenis van de locatie en de waarde van de gebouwen in de huidige situatie. Het advies luidt om nog dieper archiefonderzoek uit te voeren. Voor het bestemmingsplan is het relevant dat aanbevolen wordt om de bouw- en sloopwerken onder bouwhistorische begeleiding uit te voeren.

Op basis van het onderzoek is per gebouw(deel) een waardering toegekend. Deze zijn weergegeven in figuur 4.6. Hierin geldt voor categorie 1 een hoge monumentwaarde. Deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het complex c.q. rijksmonument. Het is noodzakelijk deze te behouden. Voor categorie 2 geldt een positieve monumentwaarde. Deze vertegenwoordigen een belang, maar niet een cruciaal belang. Er wordt gestreefd naar behoud. Categorie 3 is van weinig belang.



Figuur 4.3 Waardering gebouwen en gebouwdelen

Naar aanleiding van een inspraakreactie van eigenaar van de twee woningen in het zuidwestelijk deel (objecten 17 en 19), is de monumentenwaarde van deze objecten nader beschouwd. Daaruit is gebleken dat deze afgewaardeerd moeten worden op basis van de beschikbare informatie.

In dit bestemmingsplan is voor de gebouwen met een hoge of positieve monumentenwaarde (uitgezonderd de twee woningen) een beschermende regeling opgenomen. Uitzondering zijn de twee gebouwen (categorie 2) op het noordwestelijk deel. Deze gebouwen worden geheel of gedeeltelijk gesloopt. Het grote gebouw bij de ingang (een droogloods uit 1920) is geheel met asbest bekleed en de constructie is voor 80% verwijderd. Het behoud van dit gebouw is niet realistisch. Het bijgebouw achter de woning (naast de hiervoor genoemde loods) betreft niet meer dan overblijfselen. Het behoud ervan is vooralsnog niet realistisch te noemen. Uitgangspunt is dat bij het inrichtingsplan een verwijzing wordt opgenomen naar de aanwezigheid van deze gebouwen. Bijvoorbeeld in de vorm van een indicatie van de plattegrond in de bestrating.

Met het toekennen van nieuwe functies in de bestaande gebouwen wordt geen afbreuk gedaan aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de omgeving. Zoals blijkt uit paragraaf 2.4 worden de kwaliteiten en beleefbaarheid van het landschap zelfs versterkt. Het plan is zodoende goed in te passen bij de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

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.

Toetsing

De huidige luchtkwaliteit langs wegen is bepaald aan de hand van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Er is sprake van een NO₂ concentratie van 7 µg/m³ en een PM₁₀ van 13 µg/m³. De normen voor beide stoffen liggen op 40 µg/m³. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Het plan heeft geen grote verkeersaantrekkende werking (circa 573 motorvoertuigen per dag, gedurende 205 dagen per jaar). Deze toename draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

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

Toetsing

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

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 SVBP 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

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan is opgenomen.

Bedrijf - Watergebonden

Het bedrijfspand dat aan de oostzijde van het plangebied staat en grenst aan de insteekhaven krijgt de bestemming 'Bedrijf - Watergebonden bedrijven'. Binnen deze bestemming zijn binnen de bestaande gebouwen bedrijven mogelijk die zijn gebonden aan (transport over) water. Hierbij wordt ingezet op bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Een dergelijke milieucategorie is goed inpasbaar op de locatie en noodzakelijk voor een flexibele invulling met dergelijke bedrijfsvormen. Voor het overige is de bestemming afgestemd op de algemene bedrijfsbestemming die de gemeente hanteert.

Voor de gebouwen met een hoge of positieve monumentenwaarde is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt dat het gebouw in principe niet gesloopt mag worden. Sloop is slechts toegestaan wanneer hiervoor een vergunning is verleend. Daarbij moeten worden aangetoond dat behoud niet doelmatig is of dat het delen betreft die op zichzelf niet behoudenswaardig zijn.

Cultuur en ontspanning

Het grootste deel van de locatie is bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. Binnen deze bestemming zijn diverse museale en culturele bedrijfsactiviteiten, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en daarbij behorende detailhandel mogelijk. Hiermee wordt een zeer flexibele regeling geboden voor allerlei bedrijfstvormen die passen bij de aard van het complex. Er worden geen nieuwe bouw-mogelijkheden geboden. Alle functies moeten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden. Deze mogen wel gedeeltelijk herbouwd worden.

Binnen de aanduiding 'horeca' wordt voorzien in horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken. De logiesverstrekking is mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - logiesverstrekking'. Dit is gedefinieerd als een kleinschalige, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt.

Binnen de bestemming is één bedrijfswoning mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Voor de gebouwen met een hoge of positieve monumentenwaarde is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt dat het gebouw in principe niet gesloopt mag worden. Sloop is slechts toegestaan wanneer hiervoor een vergunning is verleend. Daarbij moeten worden aangetoond dat behoud niet doelmatig is of dat het delen betreft die op zichzelf niet behoudenswaardig zijn.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het fietspad en de parkeervoorziening krijgt een (semi)openbaar karakter en is daarom bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Water

De zwaairom is meegenomen in het plangebied en bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid om aan- en afmeersteigers te realiseren. Dit geldt dus niet voor het Dokkumer Grutdijp, die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan vat.

Wonen

Drie bedrijfswoningen worden bestemd als 'Wonen'. De hoofdgebouwen zijn gebonden aan de bestaande plaats (door middel van een bouwvlak) en afmetingen. Er is wel de mogelijkheid om op grond van de gebruikelijke gemeentelijke regels bijbehorende bouwwerken te bouwen. Naast het wonen zijn aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Via een afwijking kan ook bed & breakfast worden toegestaan.

Waarde - Archeologie

Op grond van het provinciaal archeologiebeleid is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Op deze locatie geldt dat de bodemingrepen slechts uitgevoerd kunnen worden nadat onderzoek is uitgevoerd. Op basis van het beleid geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van minder dan 5.000 m² en die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld.

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

Belanghebbenden worden door de initiatiefnemers op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen in het plangebied. Omwonenden zijn door initiatiefnemer meegenomen in het proces en periodiek geïnformeerd middels een nieuwsbrief.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. Ook heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om inspraakreacties in te dienen.

Er is een reactie ontvangen van provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, die is opgenomen in bijlage 8.

Naar aanleiding van de overlegreacties is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het hele plangebied toegepast. Ook is het stikstofonderzoek geactualiseerd met de meest recente versie van AERIUS (2023.0.1). Verder worden provincie, brandweer en Wetterskip bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een nadere afweging plaatsgevonden van de monumentenwaarde van de woningen in het plangebied. Die heeft ertoe geleid dat de aanduiding 'karakteristiek' hier is afgehaald. Verder heeft akoestisch onderzoek uitgewezen dat de geluidsbelasting op deze woningen, als gevolg van het Erfgoedcentrum, binnen de daarvoor geldende normen blijft.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. 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

De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Een deel hiervan komt uit subsidies. Uit het bedrijfsplan en de daarbij behorende begroting blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Omdat er een verbouwing plaatsvindt van meer dan 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte in één of meer aangesloten gebouwen die worden ingericht voor dienstverlening en horecadoeleinden is er sprake van grondexploitatieverplichting.

Op basis van art 6.12 lid 2 Wro kan van een exploitatieplan worden afgezien als de kosten anderszins verzekerd zijn. Dit is voor dit plan het geval. Er wordt namelijk een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst met de gemeente gesloten.