
Hoofdstuk 22i Dokkum – De Houtkolk fase 2



TAM-Omgevingsplan

18 juni 2026



Hoofdstuk 22i Dokkum – De Houtkolk fase 2

TAM-Omgevingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: Zwanenburg
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 24-152-1
Versie	: Vastgesteld
Datum	: 18 juni 2026

INHOUDSOPGAVE MOTIVERING

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	De bestaande situatie	3
2.2	Voorgenomen situatie	5
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	6
3	Beleid en regelgeving	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Ecologie	15
4.4	Bodemkwaliteit	16
4.5	Geluid	16
4.6	Water	17
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Archeologie	21
4.9	Cultuurhistorie	22
4.10	Externe veiligheid	23
4.11	Kabels, leidingen en beperkingsgebieden	24
4.12	Verkeer en parkeren	25
4.13	Duurzaamheid	27
4.14	Beschermen van gezondheid	29
4.15	M.e.r.-beoordeling	30
4.16	Bezonnig	30
5	Juridische vormgeving	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Inleidende regels	32
5.3	Functies en activiteiten	32
5.4	Overgangsregels	33

6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Participatie	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.3	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2	Ecologische beoordeling	
Bijlage 3	Stikstofonderzoek	
Bijlage 4	Nader onderzoek vleermuizen	
Bijlage 5	Bodemonderzoek	
Bijlage 6	Wateradvies	
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8	Mer-beoordeling	
Bijlage 9	Bezonningstudie	
Bijlage 10	Participatieverslag	
Bijlage 11	Reactienota inspraak en overleg inclusief reacties	
Bijlage 12	Reactienota zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dokkumer Ie in Dokkum, gelegen tussen de Rondweg-West en de binnenstad, ligt het herontwikkelingsgebied De Houtkolk. Tussen 2018 en 2020 is de eerste fase van deze ontwikkeling gerealiseerd, bestaande uit 77 woningen in vier woongebouwen. Projectontwikkelaar Zwanenburg is voornemens de tweede fase van De Houtkolk te ontwikkelen. Dit project bestaat uit een gedifferentieerd programma van in totaal 82 woningen op het resterende deel van het bedrijventerrein tussen de Wâlddyk en de 'Ee'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan noodzakelijk. Deze ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Gemeente Noardeast-Fryslân werkt momenteel aan het omgevingsplan. Totdat dit gereed is wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO), voor de publicatie van wijzigingsbesluiten. Het omgevingsplan is volgens deze standaard opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het werkingsgebied van het wijzigingsbesluit (hierna: plangebied) ligt ten zuiden van de Dokkumer Ie en ten oosten van het gerealiseerde deel van De Houtkolk, begrensd door De Polle. Aan de zuidkant vormt de Wâlddyk de begrenzing en aan de oostzijde de Van Kleffensstraat. In de huidige situatie vallen binnen deze begrenzing een viertal bedrijfskavels en een groenkavel rondom het woonhuis aan de Van Kleffensstraat 2. Dit woonhuis valt overigens buiten het plangebied. De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 7.000 m², gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Dokkum. De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



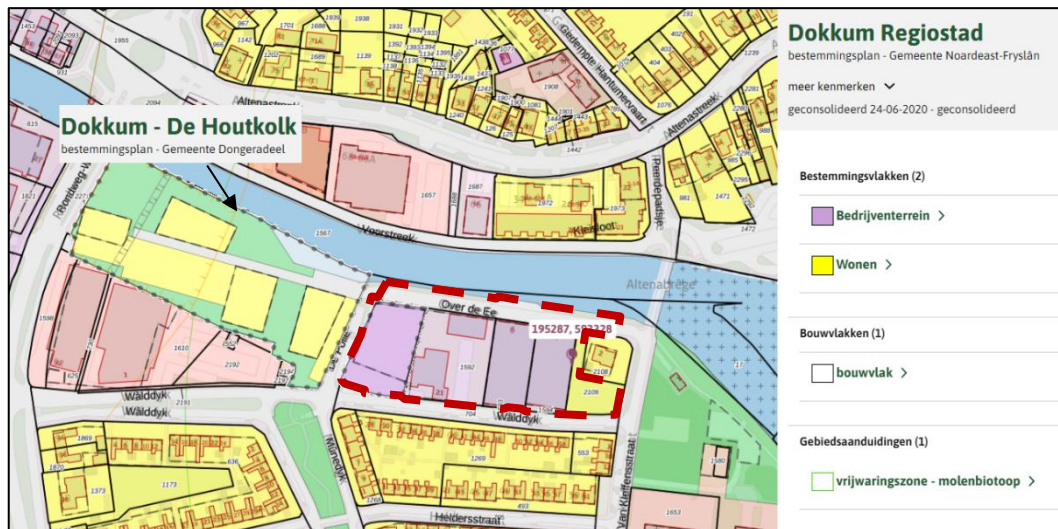
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân. Het gaat op moment van schrijven om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordening die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplannen

Het plangebied valt grotendeels binnen het op 28 juni 2018 vastgestelde bestemmingsplan *Dokkum – Regiostad*. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein' en voor een klein deel 'Wonen'. De westelijk gelegen bedrijfskavel valt in het op 2 maart 2017 vastgestelde bestemmingsplan *Dokkum – De Houtkolk*, waarin het de bestemming 'Bedrijf' heeft. Het terrein is in hoofdzaak bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Een groot deel van het plangebied valt binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Een fragment van de plankaart van de geldende bestemmingsplannen is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart geldend bestemmingsplan

Binnen de bedrijfsbestemmingen wordt niet voorzien in het ontwikkelen van woongebied. Het project is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels te hebben verwerkt tot eigen regels, of te hebben laten vervallen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het plan. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit plan aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 4* vormt de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 De bestaande situatie

Het wijzigingsbesluit ziet op de aanpassing van de toegedeelde functie van een resterend deel van het bedrijfsgebied langs de zuidzijde van de Dokkumer Ie, direct ten westen van de historische binnenstad van Dokkum.

2.1.1 Historie

Het plangebied kent een bijzondere locatie in de schil rondom de binnenstad (de Bolwurken) van Dokkum. De stad kent een rijke geschiedenis die ten dele te danken is aan de vaarverbindingen, het Dokkumer Grutdijp en de Dokkumer Ie. Al sinds de middeleeuwen vindt er langs de Dokkumer Ie, nabij de binnenstad, bedrijvigheid plaats. Vooral in de 18^e en 19^e eeuw ontwikkelt deze functie zich sterk ter weerszijden van de inmiddels tot binnenvaart geworden Dokkumer Ie.

De Houtkolk heeft in het begin van de 20^{ste} eeuw een functie als industrieel complex met houthandel en kalkbranderijen rond een zaagmolen. Dit concentreert zich vooral aan de westzijde van het plangebied, dat op zichzelf tot de jaren '50 nog een agrarische functie had. Sinds de jaren '50 is de Hoedemakerspolder ontwikkeld, waarbij ook de huidige inrichting van het gebied tot stand is gekomen.

In 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dongeradeel het wijkkader Hoedemakerswijk vastgesteld, waarin de beleidsbasis is gelegd voor de herontwikkeling van de inmiddels verpauperende Houtkolkzone. De eerste fase van de Houtkolk, gelegen direct ten westen van het plangebied, is omstreeks 2020 afgerond. Hier is de inmiddels kenmerkende hoogbouw gerealiseerd met een groene inrichting van de zone langs de Dokkumer Ie.

2.1.2 Ruimtelijke functionele structuur

Het plangebied kenmerkt zich als een resterend stukje bedrijventerrein, bestaande uit vier bedrijfskavels, gelegen tussen de Dokkumer Ie en het woongebied van de Hoedemakerspolder. Het ligt hier tussen de wegen Over de Ee, de Van Kleffensstraat, de Polle en de Wâlddyk. De Van Kleffensstraat vormt een voor langzaam verkeer belangrijke route naar de binnenstad en de Wâlddyk is de belangrijkste autoverbinding, die direct aansluit op de Rondweg-West (N356).

Rondom het plangebied komt vooral de woonfunctie voor. Aan de zuidzijde gaat het om de kenmerkende rijwoningen van de wederopbouwwijk uit de jaren '50 en aan de westzijde om de relatief forse woongebouwen van de Houtkolk. Aan de overzijde van de Ee is ook een appartementencomplex aanwezig en aan de oostzijde staat een solitaire vrijstaande woning. Op korte afstand ten westen van het plangebied ligt het terrein van een supermarkt en ook aan de overzijde van de Ee zijn nog enkele centrumvoorzieningen aanwezig.

2.1.3 Inrichting plangebied

Binnen het plangebied liggen vier bedrijfskavels en de openbare ruimte langs de Dokkumer Ie. Het heeft in de huidige situatie een compacte inrichting, waarbij het vrijwel volledig verhard is. Alleen rondom de woning aan de oostzijde en langs de Ee is enig structureel groen aanwezig. De bebouwing op de meest westelijk gelegen kavel, aan De Polle, is in 2022 door brand verwoest. Dit terrein is nadien gesaneerd en ligt nu braak. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



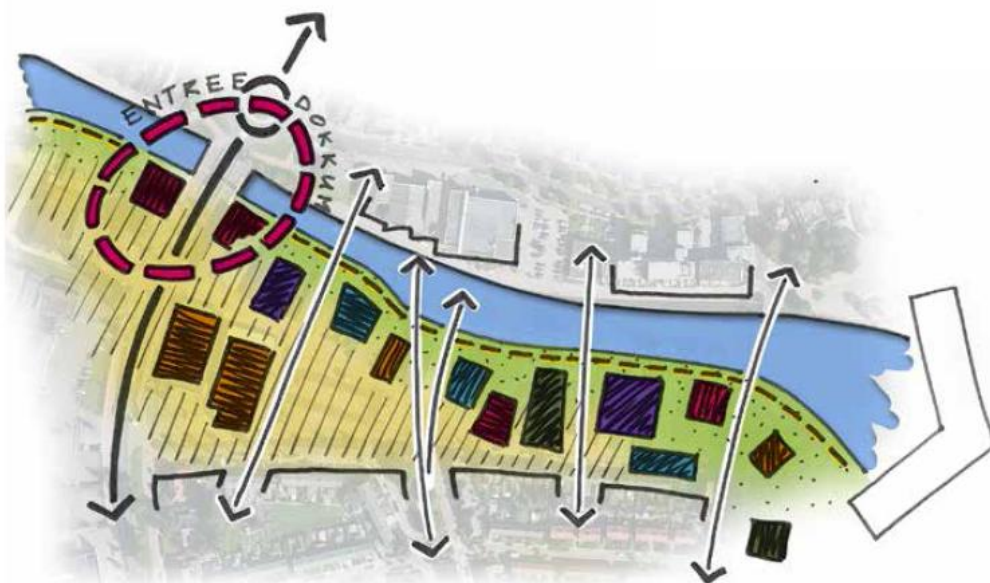
Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.1.4 ISV Wijkkader Hoedemakerspolder

In 2013 heeft de gemeenteraad het ISV Wijkkader Hoedemakerspolder vastgesteld. Uit de hiervoor uitgevoerde analyse blijkt dat er in de randzone (waarin ook het plangebied ligt) verschillende verbeterpunten zijn. De randen van de wijk, aan noord- en oostzijde, kenmerken zich door de ligging aan het water en het vele groen. Het bedrijventerrein aan de Houtkolk wordt neergezet als een dissonant in deze zone. De verkeerskundige aansluiting op de Rondweg is onduidelijk en het bedrijventerrein is aan een opwaardering toe.

De Houtkolkzone vormt een belangrijke zone in de ontwikkeling van Hoedemakerspolder, met name vanwege de cruciale ligging. Deze ligging is cruciaal, omdat de zone direct aan het doorgaande vaarwater van de Dokkumer Ie gelegen is, wat dé belangrijkste entree van Dokkum via het water vormt. In de huidige situatie bestaat de Houtkolkzone uit gedateerde bedrijfsgebouwen, waarin diverse bedrijven en functies gehuisvest zijn. De veelal grote bedrijfsloodsen ontnemen vanuit de woonwijk het zicht op en de beleving van het water. Daarmee vormt de Houtkolkzone een barrière tussen de wijk en het water en de entree van de Dokkumer Ie.

De wens is om deze zone zodanig te transformeren, zodat de barrièrewerking wordt opgeheven en dit gebied juist een schakel gaat vormen tussen de woonwijk, het water en het historische centrum van Dokkum. Het wensbeeld (zie figuur 2.2) laat een groene inrichting, transparantie richting de achterliggende wijk en een openbare verbinding langs het water zien.



Figuur 2.2 Wensbeeld voor de Houtkolkzone uit het wijkkader

Het plan voor Fase 2 van De Houtkolk krijgt weer een vrij compacte inrichting met een duidelijk contrasterend beeld ten opzichte van fase 1 van De Houtkolk. Daarbij is rekening gehouden met enige transparantie door de smalle doorkijkjes vanaf de Wâlddyk naar de Dokkumer Ie. Het plangebied gaat wel een belangrijke schakel vormen voor de route vanuit de wijk naar de binnenstad. De groene zone voor langzaam verkeer zorgt voor de belevingswaarde van deze route langs de Ie. Daarbij draagt het plan bij aan de ambitie om het gebied een schakel in de totale woonwijk te laten zijn, passende bij de positie van het plangebied in de wijk.

2.2 Voorgenomen situatie

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een nieuw woongebied met een gedifferentieerd aanbod van in totaal 82 woningen. Er wordt ingezet op een groot aandeel betaalbare woningen, gelegen op korte afstand van de binnenstad en van andere voorzieningen. De wijk wordt compact van opzet, passend bij de stedelijke schil en bijdragend aan een contrast met het reeds gerealiseerde deel van de Houtkolk. In het plan wordt voorzien in 63 appartementen, waarvan 22 sociale huur en 39 die in de betaalbare koop vallen. Langs de Dokkumer Ie komen 15 rijwoningen met een binnenstedelijke uitstraling, deels opgetrokken uit 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen. In het oostelijk deel, aan de Wâlddyk komen 4 levensloopgerichte patiowoningen. In totaal 15 rijwoningen, 4 levensloopwoningen en 2 appartementen vallen in het vrije segment.

De parkeervoorziening wordt hoofdzakelijk centraal in het plangebied, achter de nieuwe woonbebouwing gerealiseerd. Langs de Wâlddyk komen nog enkele langspaarkeerplaatsen, hetgeen aansluit bij het bestaande beeld. De zone langs de Dokkumer Ie wordt vergroend, waarmee de Over de Ee als autoverbinding komt te vervallen. Het pad langs fase 1 van de Houtkolk wordt in deze groene zone doorgetrokken, waarmee er een doorlopende voetgangersverbinding, via de Altenabrêge, naar de binnenstad ontstaat.

De bebouwing oriënteert zich hoofdzakelijk naar de randen van het plan, waarbij ingezet wordt op de toepassing van gevelgeleding en kapvormen, passend bij de historische context van de locatie. Alleen het woongebouw op de westzijde wordt voorzien van een plat dak. Het woongebouw aan de

Wâlddyk krijgt alleen aan de zuidzijde (gericht op deze weg) een kapvorm. Dit is in dit omgevingsplan ook als zodanig geregeld. De ontwerpen voor de nieuwbouw en daaraan gekoppeld het beeldkwaliteitsplan voor de locatie, wordt momenteel nog uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een hoogteopbouw van lager naar hoger in noordwestelijke richting, met op de noordwesthoek een accent met 7 bouwlagen. Stedenbouwkundig vormt dit een opmaat van de kleinere schaal aan de zijde van de binnenstad naar de hogere bebouwing van de bestaande Houtkolk. Bovendien wordt hiermee het belang van de windvang (molenbiotoop) van molen Zeldenrust gerespecteerd

De beoogde invulling van het gebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie plangebied

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

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

Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van dit deel van Dokkum. Er wordt ingezet op een compacte wijk, met een stedelijke uitstraling, passend bij de historie van Dokkum. Er is in het bijzonder aandacht voor de randen, waar het plan invloed heeft op de belangen van derden. De massaopbouw en uitstraling is hier nadrukkelijk op afgestemd. Aan de randen komen geen achterkantsituaties en wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd. De beoogde massaopbouw is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Massaopbouw in het plan

Hierbij geldt dat het bestaande terrein ten dele een verpauperde uitstraling heeft en in die zin afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere plek. Het project zet nadrukkelijk in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de zone langs de Dokkumer Ie. Dit wordt geborgd door het overeenkomen van de groene inrichting langs de Ee en via het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage 1, geeft een meer uitgebreide beschrijving van de stedenbouwkundige analyse en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit.

Koppeling beeldkwaliteitsplan

De beoogde uitstraling van de nieuwe woonbebouwing is beschreven en aan criteria verbonden in het beeldkwaliteitsplan voor De Houtkolk Fase 2. In de regels van het omgevingsplan wordt hieraan een koppeling gelegd. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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 16 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebied. Het plan-gebied 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.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), om het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en om het Omgevingsbesluit. Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingsgebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het plan wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 4.

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op. Voor het plangebied gelden geen specifieke beperkingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (omgevingsplan)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 onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie wordt nagestreefd, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkelingen is 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. In dit plan is hier rekening mee gehouden. De waterparagraaf gaat hier nader op in.

3.2.2 Instructieregels provincie

Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe 'Omgevingskwaliteiten als basis'. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.7 Voor het toevoegen van woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Hierop wordt in paragraaf 3.3 getoetst.

Artikel 2.14 Dit omgevingsplan biedt mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning. Het gaat dan om logies. De regeling hiervoor is afgestemd op het beleidskader logiesaccommodaties, dat weer is afgestemd op de kaders van artikel 2.14 lid 1 onder a en b.

Artikel 6.5, eerste lid onder a (opstelling zonne-energie voor eigen gebruik) wordt specifiek aangehaald. Daarbij geldt dat het op te stellen vermogen is afgestemd op het eigen energieverbruik op het perceel. Ook deze regeling heeft een vertaling gekregen in de beoordelingsregels van dit plan.

Tot slot bevat afdeling 7.4 rechtstreeks werkende regels ter bescherming van de provinciale vaarwegen. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het beperkingsgebied. Hier moet zorg worden gedragen voor het veilig en doelmatig gebruik en de instandhouding van de provinciale vaarwegen. Binnen het plan is hiermee rekening gehouden door de gebouwen niet dicht op de vaarweg te bouwen dan in de huidige situatie het geval is. Doordat de vaarweg ter plaatse een recht beloop heeft, heeft het plan geen potentiële negatieve invloed op het zicht over het water. Ook wordt de bestaande kade gehandhaafd, waarmee er geen potentiële aantasting van de oeververdediging plaatsvindt.

Conclusie

Het plan is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

3.2.3 Regionale woondeal Noordoost Fryslân

De samenleving verandert; ook in Fryslân. Zo neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. De meeste huishoudens zijn tegenwoordig ook kleiner dan vroeger. Mede daarom zijn er te weinig geschikte woningen. Het gevolg is dat vooral jongeren en ouderen moeite hebben om een woning te vinden die aansluit bij hun situatie. Dat speelt ook in andere situaties.

Om iedereen passend onderdak te kunnen bieden heeft Nederland in 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig. Dat lukt alleen als snel met de bouw kan worden begonnen. Om helder te krijgen hoeveel woningen provincies kunnen bouwen, heeft het Rijk aan elke provincie gevraagd een reële inschatting te maken. Samen met de gemeenten heeft de provincie een inventarisatie gedaan en een 'reality check' uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een bod aan het Rijk. In Fryslân kunnen de komende 8 jaar zo'n 17.500 woningen worden gebouwd. Hierin zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen en de verdeling daarvan per gemeente in de regionale woondeal.

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van minimaal 2600 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. De Woondeal is in 2025 herijkt. De gemeente Noardeast-Fryslân staat daarmee voor een opgave van 1.425 woningen tot 2030. Eén van de sleutelprojecten binnen de Woondeal is het 'project Dokkum', waarvan de voorgestelde ontwikkeling een onderdeel is.

De uitgangspunten van de regionale woondeal gemeente Noardeast-Fryslân zijn:

- 1/3 sociale huurwoningen;
- 1/3 betaalbaar;
- 1/3 vrije markt;
- Toevoegen nultreden-woningen en/of geclusterde woonvormen (gedeeltelijk) geschikt voor ouderen.

Dit geldt gemeentebreed en niet per project. Het plan voorziet in 63 appartementen, waarvan 22 sociale huur en 39 betaalbare koop. *De betaalbare koop wordt gedefinieerd volgens de nationale betaalbaarheidsgrens.* Het uitgangspunt voor het plan is dat 2/3 van de woningen in de betaalbaarheidsgrens valt, waaraan in dit geval wordt voldaan. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de Woondeal.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 de Omgevingsvisie voor Noardeast-Fryslân vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030 weergegeven. De gemeente wil in 2030 een vitale, gezonde, ondernemende en duurzame gemeente zijn, met een sterke 'mienskipssin'. Daarbij gelden de bestaande kernkwaliteiten 'Us Goud' als uitgangspunt.

Relevant voor dit project zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Deze zijn in de planvorm benut. Op de kaarten behorende bij de visie is de onderhavige locatie aangemerkt als bebouwd gebied, behorende bij de stad. Specifieke uitspraken met betrekking tot de locatie worden niet gedaan. Wel is het van belang dat bij ontwikkelingen de kenmerken en identiteit van het gebied centraal staan. Het project doet hieraan geen afbreuk.

Wat betreft woningbouw heeft de gemeente de ambitie om een aantrekkelijk woongemeente te blijven en streeft daarvoor naar voldoende en een passend aanbod van woningen. Daarbij gaat herstructurering en inbreiding voor uitbreiding, waarbij inbreiding niet ten koste moet gaan van bestaande kwaliteiten.

Juist in Dokkum ziet de gemeente ruimte voor groei met kwaliteit. Er wordt ingezet op woningbouwlocaties voor diverse doelgroepen en segmenten. Er is nu en de komende jaren veel vraag naar woningen in Dokkum. Bij besluiten over nieuwbouw gaat de gemeente uit van de reële behoefte en wordt rekening gehouden met bevolkingsontwikkeling op langere termijn.

Verder zet de gemeente in op een gezonde en veilige leefomgeving. Klimaatbestendigheid, waaronder meer groen tegen hittestress en wateroverlast, is hierin een belangrijk element. Ook de mogelijkheid voor bewegen en ontmoeten speelt mee. Het plan voorziet hier nadrukkelijk in.

Tot slot is het passend betrekken van de maatschappij een belangrijk uitgangspunt van de omgevingsvisie. Hiervoor wordt nog participatiebeleid gemaakt. In het kader van dit plan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Paragraaf 6.1 gaat hierop in.

Het beleid uit de Omgevingsvisie is richtinggevend voor initiatieven, ontwikkelingen en nieuw beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt in een aantal omgevingsprogramma's voor specifieke thema's en/of gebieden. Bestaande beleidsvisies worden in die omgevingsprogramma's geïmplementeerd en blijven vooralsnog een Omgevingsprogramma van rechtswege. De gemeente werkt momenteel aan het volkshuisvestingsprogramma. Een programma onder de omgevingsvisie. Daarnaast wordt gewerkt aan het uitvoeringsprogramma Dokkum. Hierin is de locatie De Houtkolk aangemerkt als woningbouwlocatie.

De ontwikkeling die dit omgevingsplan mogelijk maakt is passend binnen de geldende kaders van de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum (2009) en het Wijkkader Hoedemakerspolder (2013) en past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.3.2 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 omgevingsplan 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. Op 29 november 2021 heeft de Gedeputeerde vertrouwen in de regionale aanpak uitgesproken met als uitkomst dat de provincie een stap terug zet. Het regionale woningbouwprogramma is niet meer afhankelijk van de bestuurlijke goedkeuring van de provincie, waardoor die nog meer bij de regio komt te liggen. Gemeenten kunnen daardoor flexibeler in planontwikkeling zijn en daardoor sneller te werk gaan. Niet voor ieder plan is een onderbouwing van het woningaantal richting provincie meer nodig. Dat ontslaat de gemeente niet van de verplichting om een onderbouwing op te stellen op basis van de Ladder, het criterium zorgvuldig ruimtegebruik bij bijvoorbeeld nieuwe functies buiten bestaand stedelijk gebied én of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is verantwoordelijk voor de afweging en de onderbouwing daarvan, die vormgegeven wordt aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Behoefte

Uit de verschillende provinciale prognoses en de woningmarktanalyse van de gemeente blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren zal stijgen. Dit leidt, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren 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.

De analyse is opgeleverd in 2020, gebaseerd op cijfers uit 2018 en 2019. Sindsdien is met name in deze regio de woningmarkt volledig gekanteld. Van een ontspannen markt waarbij met name de voorbereiding op een krimpscenario noodzakelijk was, naar een overspannen markt waarin het aanbod te laag is. Om het tekort aan woningbouw het hoofd te bieden is in dit kader is met de provincie de Regionale Woondeal gesloten, waar het plan goed binnen past (zie paragraaf 3.2.3).

Door in te zetten op met name zo betaalbaar mogelijke woningbouw wordt ingespeeld op deze grote behoefte aan dit segment binnen de woningmarkt. Het toevoegen van een substantieel aantal betaalbare woningen en sociale huurwoningen binnen de kern Dokkum draagt in belangrijke mate bij aan deze opgave.

Uit het voorgaande blijkt dat er vraag is naar woningen in Dokkum en dat deze vraag zal aanhouden. Daartegenover staat momenteel geen aanbod in bestaande woningen of plancapaciteit. Dit resulteert in een behoefte aan nieuwe woningen. Kwalitatief wordt daarbij ingezet op een gedifferentieerd aanbod, zodat er voor een brede doelgroep wordt ontwikkeld en bovendien de doorstromingsmogelijkheden worden vergroot.

Locatie

De gemeente staat op basis van de Woondeal 2022-2030 voor een woningbouwopgave van 1.425 woningen. Een belangrijk deel hiervan moet in Dokkum worden gebouwd. De gemeente zet in haar woonbeleid in op volgorde 'transformatie, herstructurering, binnenstedelijk, buitenstedelijk'. Dit project voorziet in een herstructureringsproject.

3.3.3 Welstandsnota 2020

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân (13 augustus 2020). Hierin is een indeling gemaakt in verschillende welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt het welstandskader voor een bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling is een op de locatie toegespitst beeldkwaliteitskader gemaakt. Dit kader is opgenomen in bijlage 1.

3.3.4 Conclusie

De voornemen wijziging van het omgevingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op (en dekken) de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wettelijk kader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgevonden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

4.2.2 Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied wordt een woongebied ontwikkeld. Dit gebied sluit aan bij de bestaande woongebieden aan de west- en zuidzijde en bij een woonhuis aan de oostzijde. Relevante andere functies liggen aan de overzijde van de Dokkumer Ie, waar het naast woningen ook om een restaurant, enkele winkels en een kantoorgebouw gaat. Ten westen ligt verder het terrein van een supermarkt. Al deze functies vallen ten hoogste in zone 1 (voormalig categorie 2), waarbij een richtafstand van 30 meter wordt gehanteerd. Aan deze afstand wordt overal voldaan. Daarmee is hinder voor de bewoners uitgesloten en kan er op dit vlak gesproken worden van een evenwichtige toelichting van functies.

Woningen zijn niet alleen geluidgevoelig maar kunnen zelf ook geluid produceren, bijvoorbeeld bij het gebruik van warmtepompen en airco's. Deze installaties mogen op grond van het Bbl niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Bij de technische bouwaanvraag wordt aangetoond dat aan deze norm wordt voldaan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

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

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (de Waddenzee en het Lauwersmeergebied) liggen op minimaal 7,5 kilometer afstand. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Wel kunnen de effecten van stikstof op grotere afstand effecten hebben. De dichtstbijzijnde (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitats liggen op de Waddeneilanden, op relatief grote afstand. De ecologische beoordeling adviseert om in overleg met de provincie te bepalen of onderzoek op dit punt nodig is. Gelet op de ervaringen hiermee is op voorhand stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Hieruit is gebleken dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot een relevante stikstofbijdrage op daarvoor gevoelige gebieden leidt. Effecten op Natura 2000-gebieden zijn hiermee uitgesloten.

Verder is beoordeeld dat het plan niet in de directe invloedssfeer van gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland ligt. Dat geldt ook voor andere beschermde gebieden, zoals weidevogelgebieden. Daarmee is er vanuit de gebiedsbescherming geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Soortenbescherming

In het kader van de ecologische beoordeling is binnen het plangebied gekeken naar ecologische potenties voor (beschermde) soorten. In dit kader is gekeken naar verspreidingsgegevens en heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Op basis hiervan zijn enkele aandachtspunten ten aanzien van beschermde soorten vastgesteld. Het gaat om vleermuizen en om broedvogels.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is een nader onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4. Aan de hand hiervan is geconcludeerd dat zomer- en paarverblijfplaatsen binnen het plangebied niet aanwezig zijn.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Omgevingswet vanwege verblijfplaatsen. Wel moet rekening worden gehouden met vliegroutes en foeragerende vleermuizen. Hiervoor kunnen conflicten met de natuurwetgeving worden voorkomen door zowel tijdens de realisatiefase als in de nieuwe situatie verstrooiing van licht naar de omgeving te voorkomen/beperkt. Gelet op de inrichting van het plan, worden op dit vlak geen beperkingen verwacht.

Binnen het plangebied worden jaarrond beschermde nesten uitgesloten. Voor algemene broedvogels geldt dat bij voorkeur buiten het 'vogelbroedseizoen' (grootweg mrt - juli) met de werkzaamheden wordt gestart. Verder moet rekening worden gehouden met de zorgplicht en met broedende vogels. Het onderzoek geeft mogelijkheden voor een werkwijze die hieraan voldoet. Als op de hiervoor beschreven wijze wordt gewerkt, leidt het plan niet tot conflicten met de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Tot slot geldt voor algemenere voorkomende soorten dat de zorgplicht in acht moet worden genomen. Door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop, wordt schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk voorkomen.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

4.4.2 Toetsing en conclusie

Het plangebied is een historische bedrijfslocatie met potenties voor vervuiling. In het kader van dit project is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten worden in deze paragraaf verwerkt. De rapportage wordt opgenomen in bijlage 5. Op basis van de onderzoeksresultaten worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling op de locatie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat op het terreindeel van de afgebrande kringloopwinkel geen laboratoriumonderzoek is verricht naar de stoffen uit het standaardpakket.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaandachtsgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.2. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

4.5.2 Toetsing en conclusie

Voor gemeentelijke wegen geldt dat er van rechtswege geluidaandachtsgebieden gelden (200 meter bij wegen met 1 of 2 rijstroken). Gemeente moeten hier de basisgeluidemissie van de wegen bepalen en monitoren. Dit geldt in principe alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal. Daarbij geldt een standaardwaarde van 53 dB (etmaalintensiteit).

Het projectgebied is niet direct aan wegen met een hoge verkeersintensiteit gelegen. De meest nabijgelegen wegen met een verkeersintensiteit hoger dan 1.000 mvt/etmaal zijn de Rondweg-West en de Altenastreek. In het kader van andere gebiedsontwikkelingen, waaronder Houtkolk Fase 1, zijn de geluidscontouren van deze wegen onderzocht. Ook de kaarten uit de Atlas Leefomgeving geven een indicatie van de geluidssituatie in het plangebied. Op basis van beide bronnen kan worden vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de nieuwe woningen laag is, ruim onder de standaardwaarde. Op basis van het voorgaande is een hoge geluidbelasting als gevolg van wegverkeer in redelijkheid uitgesloten. Nader onderzoek hiernaar is daarom niet doelmatig.

4.6 Water

4.6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een plan wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het plan getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het wateradvies betrokken. In dit kader wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

4.6.2 Weging van het waterbelang

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via het digitale wateradvies kenbaar gemaakt bij het Wetterskip. Voor dit plan wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor de watertoets is opgenomen in bijlage 6. Vervolgens heeft een overleg plaatsgevonden met het Wetterskip over de technische uitwerking van het plan. Op basis hiervan heeft het Wetterskip op 10 september 2025 een aanvullend wateradvies uitgebracht. De aanvullende adviezen van het Wetterskip zijn bij de reactienota inspraak en overleg gevoegd, in bijlage 10.

Waterberging

Het Wetterskip 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 grotendeels verhard. Aan de oostzijde ligt een groenperceel van ongeveer 800 m². Verder zijn er enkele groenperkjes met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 200 m² en langs de Dokkumer Ie ligt een groenzone van ongeveer 400 m². In het oostelijk deel is op de locatie van een recentelijk door brand verwoest bedrijf enig onverhard terrein. Voor de berekening van de verhardingstoename mag verharding die in de afgelopen 5 jaren is verwijderd nog als verharding worden meegeteld. Tot 2022 was het oostelijk gelegen perceel nog volledig verhard. Op basis van het voorgaande wordt in de referentiesituatie uitgegaan van 1.400 m² onverhard oppervlak.

Ook in de nieuwe situatie wordt het plangebied overwegend verhard. Langs de Ee wordt de groenzone verbreed tot 980 m². Ronder de patiowoningen komt ongeveer 400 m² groen en in het oostelijk deel is ruimte voor 200 m² langs het woongebouw (blok B). Verder is in de tuinen en binnen het plan ruimte voor enige vergroening. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aandeel groen in het plangebied minimaal 1.600 m² bedraagt en er daarmee sprake is van een afname van verharding. Er is daarmee geen noodzaak voor compensatie.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het plangebied nu afwatert op de polder, richting de wijk. In de nieuwe situatie vindt afwatering plaats op de boezem. Dat geeft een ontlasting van de wijk. Ook is de berging op een polder 10% en boezem 5%. Dit heeft per saldo een gunstig effect op de waterberging in de wijk.

Aanleghoogtes

Het project ligt aan de Dokkumer Ie, die onderdeel is van de Friese Boezem. Deze ligt op een peil van -0,52 m +NAP. Voor de aanleghoogte van de gebouwen wordt aangesloten bij de omgeving, waar verschillende aanleghoogtes zijn gehanteerd, variërend van 0,60 m +NAP voor de eerste fase van De Houtkolk, minimaal 0,12 m +NAP voor de woningen aan de zuidzijde van de Wâlddyk en 0,70 m +NAP voor de vrijstaande woning aan de oostzijde van het plan.

Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert het Wetterskip een drooglegging van 0,70 m. De bouwlocatie ligt voor de boezem met een streefpeil van -0.52 m NAP. In dit geval wordt voor de bebouwing langs de Dokkumer Ee een vloerpeil van 0,70 m +NAP aangehouden. De bebouwing aan de Wâlddyk wordt een hoogte van 0,25 m +NAP. Hiermee wordt voldaan de droogleggingsnorm.

(Hemel)waterafvoer

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater, waar nodig via een hemelwaterriool. Echter de boezem kan in natte perioden hoog opstuwen in Dokkum.

De aanleghoogte en daarmee samenhangend de afwatering van het terrein is een belangrijk aandachtspunt. Het Wetterskip heeft in het aanvullend wateradvies aangegeven dat de boezemstand kan stijgen door bijvoorbeeld veel regenval en opstuwung door wind. In het plangebied dient hier rekening mee gehouden te worden.

Voor de uitstroom van hemelwaterafvoer (HWA) in de Dokkumer Ie geldt een ondergrens voor terugslagklep van 0 m NAP. Het Wetterskip geeft in het aanvullend advies aan dat de HWA leiding op 0,40 m +NAP wordt aangelegd. Echter, gelet op de hoogte van de wegaansluitingen bij de Wâlddyk is niet mogelijk om deze hoger dan 0 m NAP aanleggen. Dat betekent dat er een terugslagklep nodig is.

De weg in het midden van het plangebied en de HWA leidingen komen in particulier bezit, in de vorm van een vereniging van eigenaren. Het onderhoud van de HWA leidingen dient goed vastgelegd te worden. Dit om te voorkomen dat door geen of slecht onderhoud er wateroverlast ontstaat in de wijk(en) zuid van het plangebied.

Uit het wateradvies en het overleg is gebleken dat de technische uitwerking van het watersysteem binnen het plangebied en de aanleghoogtes voldoende duidelijkheid geven over de uitvoerbaarheid van het plan. Het Wetterskip wordt betrokken bij de verdere technische uitwerking hiervan.

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 zoveel mogelijk groen in het plan te introduceren.

In de Friese Klimaatatlas wordt aangegeven dat de straten zuid van het projectgebied kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Deze gebieden liggen lager dan de projectlocatie. Belangrijk is daarom te zorgen dat het hemelwater wordt afgevoerd richting de Dokkumer Ie, zodat voorkomen wordt dat hemelwater richting de kwetsbare straten stroomt. Het watersysteem is hierop afgestemd, zodanig dat het gehele plangebied afwatert op het HWA, dat naar de Dokkumer Ee leidt. Daarmee leidt het plan tot een verbetering van de huidige situatie.

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.

De Dokkumer Ie is aangewezen als KRW Waterlichaam. De waterkwaliteit van de Dokkumer Ie mag niet verslechteren. Er dient voorkomen te worden dat materialen uitlogen richting het water. Dit geldt als uitgangspunt van de uitwerking van het plan.

Dokkumer Ie (vaarweg en hoofdwatgang)

De Dokkumer Ie is aangewezen als recreatieve vaarweg. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de provincie. Advies is om hierover contact op te nemen met de provincie. Paragraaf 3.2 gaat hierop in.

De Dokkumer Ie is ook aangewezen als hoofdwatgang. Langs de hoofdwatgang ligt een beschermingszone van 5 meter. Bouwen in deze beschermingszone is vergunningplichtig en niet toegestaan. Ook het plaatsen van bomen in de beschermingszone is vergunningplichtig. Omdat het onderhoud van de Dokkumer Ie bij de provincie ligt (vaarwegbeheer) is het wellicht mogelijk om bomen toe te staan die 8 meter (hart tot hart) uit elkaar staan. Dit zal via een vergunning moeten worden geregeld.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de situatie ten opzichte van de huidige inrichting en mogelijkheden, gezien vanuit het belang van de Dokkumer Ie, niet wezenlijk veranderd.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM¹⁰).

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.7.2 Toetsing en conclusie

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 goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden minder dan 1.500 woningen mogelijk gemaakt, waarmee het automatisch onder de regeling NIBM valt. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

4.8.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.2 Toetsing en conclusie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld. Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment FAMKE

Uit de kaarten blijkt dat het plangebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen valt het plangebied binnen een zone waar het advies geldt om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek te verrichten (geel). Voor de periode steentijd – bronstijd ligt deze drempel op 5.000 m² (geel).

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 7.000 m², waarbinnen diverse ingrepen plaatsvinden. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 7. Geconcludeerd wordt dat in het plangebied is de top van de bodem verstoord door de bouw en sloop van gebouwen in de twintigste eeuw. Onder de verstoorde lagen werden direct natuurlijke kleilagen en bosveen aangetroffen. Terlagen zijn niet in het plangebied aangetroffen, evenals duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van een kwelderwal/getijriviermondwal die gedurende een periode droog genoeg was om te bewonen (bijvoorbeeld in de vorm van fosfaten en/of vegetatielagen). Het dekzand werd aangetroffen op een diepte van 3,5 meter onder maaiveld.

Vanwege de diepteligging van het dekzand, het gebrek aan een podzolbodem in het overgrote deel van het plangebied en het feit dat tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren zijn

aangetroffen, wordt de kans klein geacht dat tijdens de werkzaamheden archeologische waarden worden aangetast. Hierdoor wordt geadviseerd om het plangebied voor het grootste gedeelte vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Indien de bouwwerkzaamheden tot een diepte van 3,2 meter onder maaiveld (inclusief buffer van 0,3 meter) zal verstoren, wordt een karterend booronderzoek rondom één locatie aanbevolen. Hiervan is bij de uitvoering van het plan geen sprake. Vanuit de archeologische verwachtingswaarde bestaan daarom geen belemmeringen voor het plan.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

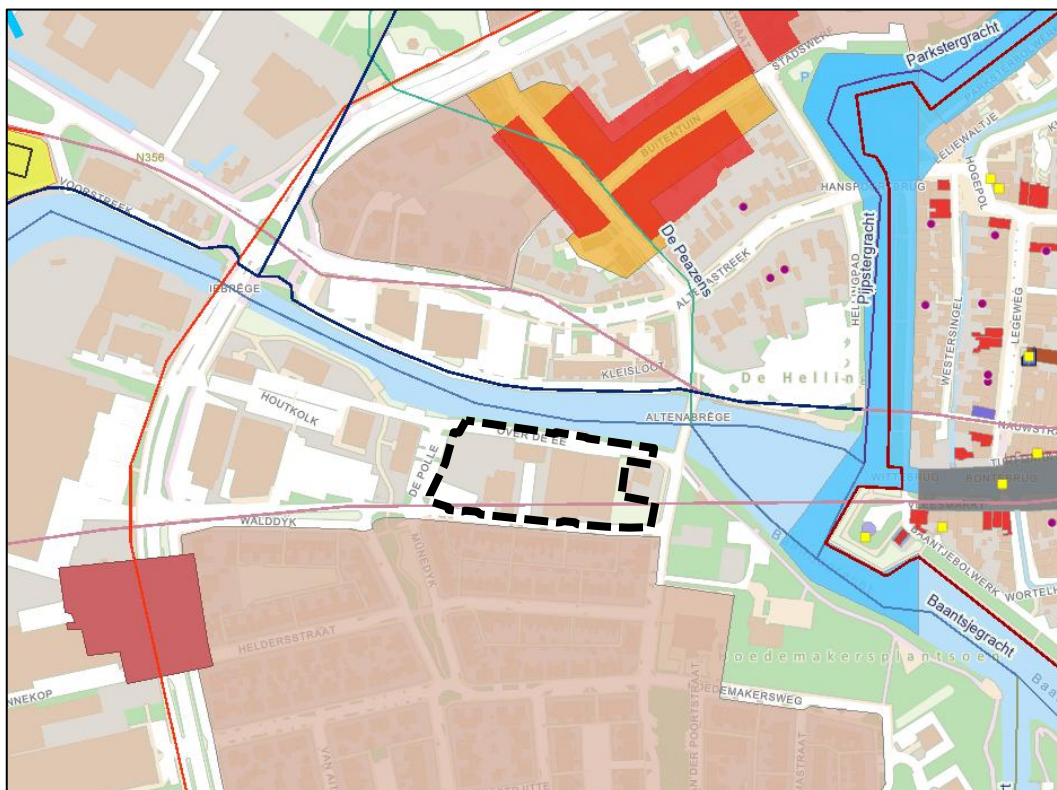
4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.2 Toetsing en conclusie

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.2. Het plangebied betreft geen cultuurhistorisch waardevolle locatie. Wel liggen in de omgeving bijzondere gebieden, met name de historische binnenstad en de bolwerken, de zuidelijk gelegen wederopbouwwijk en diverse routes, waaronder de Dokkumer Ie en de Wâlddyk.



Figuur 4.3 Fragment CHK Fryslân

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door lokaal gebonden architectenbureau Adema Architecten, die de cultuurhistorische positie van het plangebied nadrukkelijk heeft betrokken bij de totstandkoming hiervan. Paragraaf 2.3 beschrijft dit nader. De invulling van het plangebied met woningbouw doet op deze manier geen afbreuk aan de aangemerkte cultuurhistorische waarden.

Daarnaast krijgt de zone langs de Dokkumer Ie een groenere en meer hoogwaardige uitstraling. Deze zone krijgt een functie en belevingswaarde als wandel- en fietsroute en draagt zo bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad.

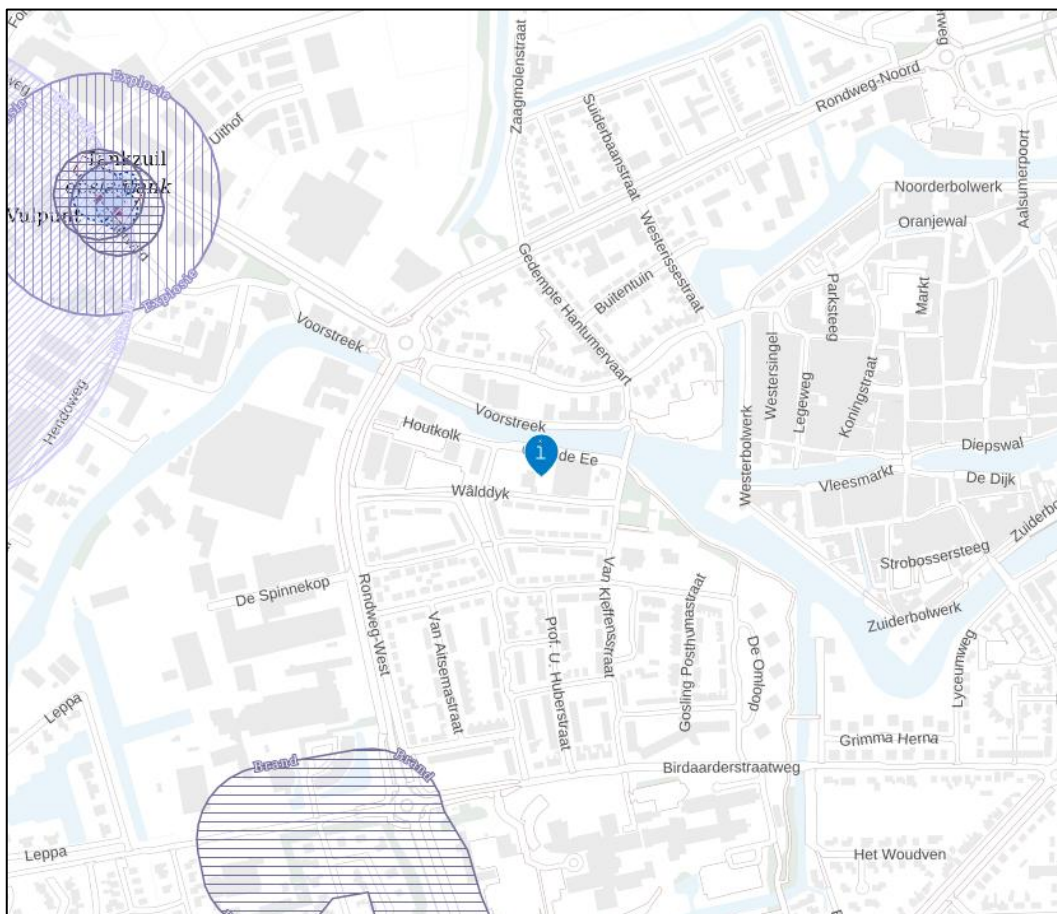
4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit plan. De aandachtsgebieden zijn op een fragment van de kaart van het Atlas Leefomgeving weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Fragment kaart Atlas Leefomgeving, aandachtsgebieden omgevingsveiligheid

4.11 Kabels, leidingen en beperkingsgebieden

4.11.1 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.

4.11.2 Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Wel geldt een beperkingsgebied in relatie tot de beoogde woningbouw. Het gaat om de vrijwaringszone van de molenbiotoop van de molen Zeldenrust, die op 149 meter ten oosten van het plan staat. Het beperkingsgebied is inhoudelijk ongewijzigd overgenomen in het omgevingsplan.

In de molenbiotoop zijn beperkingen gesteld aan de bouwhoogte van gebouwen, teneinde de windvang te beschermen. De molen heeft 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 molen staat op de bolwerken en heeft een verhoogd platform. De Stichting Monumentenbehoud Noardeast-Fryslân heeft de molen ingemeten. De stellinghoogte is bepaald op 13,16 m +NAP. Binnen het plangebied liggen de bouwvlakken in de zone tussen ongeveer 149 en 280 meter van de molen. Op basis van de berekeningen van de stichting, opgenomen in onderstaande tabel, loopt de maximum bouwhoogte van oost naar west op van 18,13 tot 22,49 meter te opzichte van NAP.

afstand tot molen	stellinghoogte	oplopende hoogte	max bouwhoogte
149	13,16	4,97	18,13
280	13,16	9,33	22,49
in meters			
stellinghoogte met GPS ingemeten			

De maximum bouwhoogte, zoals opgenomen in het plan, loopt op van 11 meter in het oosten tot 22 meter in het westen. Uitgaande van een aanleghoogte van 0,40 m +NAP, blijft de bebouwing hiermee onder de contour zoals bepaald in het beperkingengebied. Ook voor de keuze van bomen langs de Dokkumer Ie wordt rekening gehouden met deze hoogtebeperking. Daarmee is de kans dat het project een effect heeft voor de windvang van de molens verwaarloosbaar.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

4.12.2 Verkeersafwikkeling

Het nieuwe woongebied wordt ontwikkeld binnen de bestaande infrastructuur van de woonwijk Hoedemakerspolder. Voor het plangebied vormt de Wâlddyk de belangrijkste ontsluitingsroute. Deze weg heeft een directe verbinding op de Rondweg-West. Deze aansluiting vormt, samen met de aansluiting op de Birdaarderstraatweg, de belangrijkste ontsluiting voor de wijk. De verkeersgeneratie van De Houtkolk Fase 2 is bepaald aan de hand van de kentallen uit CROW-publicatie 744. Deze zijn in de navolgende tabel opgenomen. Het totale plan leidt tot een verkeersgeneratie van theoretisch 434 mvt/etmaal.

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Verkeersgeneratie
Sociale huur	22	3,0 mvt/etm/w	66 mvt/etmaal
Appartementen	41	5,6 mvt/etm/w	229,6 mvt/etmaal
Rijwoningen	15	7,1 mvt/etm/w	106,5 mvt/etmaal
Patiowoning	4	7,8 mvt/etm/w	31,2 mvt/etmaal
Totaal			434 mvt/etmaal

De Wâlddyk is een wijkontsluitingsweg. Doordat het plan voorziet in een afzonderlijke route voor langzaam verkeer, heeft deze weg een relatief hoge verkeercapaciteit (12.000 mvt/etmaal). Van

de Wâlddyk zijn geen intensiteiten beschikbaar, maar op de Rondweg West, tussen de Birdaarderstraatweg en de Walddyk, is de intensiteit tussen de 13.500 en 14.000 motorvoertuigen per etmaal (meting 2021). Daarmee is duidelijk dat de Wâlddyk nog ruim voldoende capaciteit heeft. De noord-zuid georiënteerde wegen in de wijk zijn erfontsluitingswegen met een capaciteit van maximaal 6.000 mvt/etmaal. Ook deze wegen zitten lang niet aan de maximale capaciteit. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontsluitende wegen het extra verkeer uit de woonwijk kan afwikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat het bedrijventerrein ook een verkeersgeneratie had. Op het gebied ligt een ruim bouwvlak van ruim 5.000 m², dat voor 70% bebouwd kan worden. Dat betekent dat er minimaal 3.500 m² aan bruto vloeroppervlak voor bedrijven (weer) gerealiseerd kan worden. De CROW kentallen voor bedrijven zijn afhankelijk van de mate van arbeidsintensiteit. Deze variëren van 4 tot 8,5 mvt/etmaal per 100 m² voor een opslagloods tot een werkplaats. Het gaat dan om 140 tot 298 mvt/etmaal voor een invulling met bedrijven. Ten opzichte van de maximale planmogelijkheden in de huidige situatie, is de theoretische verkeerstoename dan ook beperkt (circa 136 mvt/etmaal).

Een aandachtspunt binnen de verkeersstructuur van de wijk is de aansluiting van de Wâlddyk op de Rondweg-West. Dit heeft te maken met de relatief hoge verkeersintensiteit op dit deel van de Rondweg, in combinatie met een beperkt overzicht en de noodzaak voor verkeer richting het zuiden om de verkeersstroom in noordelijke richting te kruisen. Daarnaast ontstaan tijdelijke opstopingen bij brugopeningen van de Eebrug. Lange wachttijden op deze plek leiden mogelijk tot meer verkeersbewegingen door de wijk, richting de Birdaarderstraatweg. In het Wijkkader Hoedemakerspolder uit 2013 wordt deze problematiek al aangestipt. Voor deze entree zijn plannen voor een aanpassing van het verkeersplein, door een meer gelijkwaardige aansluiting. De aanleg van dit verkeersplein hangt samen met de geprojecteerde gebiedsontwikkeling op de locatie Prins, aan de overzijde van de Rondweg-West. Beide woningbouwontwikkelingen dragen financieel bij aan de realisatie van het verkeersplein.

Ten aanzien van fiets- en wandelroutes geldt dat de gemeente ernaar streeft om in Dokkum te komen tot een netwerk van fiets-/voetpaden zodat de verkeersveiligheid wordt vergroot en ook de mogelijkheid tot recreatief gebruik wordt bevorderd. Het plan leidt tot een omvorming van de weg Over de Ee naar een fiets-/voetpad, waarmee een ontbrekende schakel in dit netwerk wordt toegevoegd. Op deze manier ontstaat een complete route voor het langzame verkeer, met als hoofdzak een recreatief karakter op bovenwijks niveau. Net zoals op andere dergelijke routes in Dokkum kan hier gewandeld en gefietst worden. Het belang van een dergelijk netwerk aan (recreatieve) paden wordt steeds groter met het oog op een gezonde leefomgeving. Een belangrijk element voor een gezonde leefomgeving is het uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten), elkaar ontmoeten en ontspannen. Dit is neergelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie, vastgesteld op 11 juli 2024, waarin bewegen wordt geprevaleerd boven autoverkeer.

De route wordt dusdanig uitgevoerd dat deze ook te gebruiken is als calamiteitenroute en voor hulpdiensten waaronder de brandweer. Bovendien werd/wordt Over de Ee voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer richting de bedrijven die hier gevestigd waren. Met het verdwijnen van deze bedrijven is de functie van Oer de Ee niet langer noodzakelijk voor gemotoriseerd verkeer.

Geconcludeerd wordt dat de woningbouw in De Houtkolk Fase 2 op zichzelf niet leidt tot knelpunten binnen de huidige verkeersstructuur. De wegen hebben voldoende capaciteit op het extra verkeer af te wikkelen. Dat neemt niet weg dat er wel een verkeersknelpunt aanwezig is. Dat leidt tot (mogelijk ongewenst), verkeer door de woonstraten in de wijk. Het plan draagt samen met een

andere woningbouwontwikkeling bij aan het oplossen van dit knelpunt, door de verkeerstechnische voorziening economisch uitvoerbaar te maken. Daarmee kan op dit vlak worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.12.3 Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De benodigde parkeervoorzieningen moet op het eigen terrein of binnen de percelen van het desbetreffende project worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Appartement: sociale huur	22	1,2 pp/w	26,4 pp
Appartement: betaalbaar	39	1,4 pp/w	54,6 pp
Appartement: vrije sector	2	1,9 pp/w	3,8 pp
Rijwoningen	15	1,8 pp/w	27 pp
Patiowoningen	4	2,0 pp/w	8 pp
Totaal	82		120 pp

De totale parkeerbehoefte in het plangebied is hiermee 120 parkeerplaatsen. Bij de patiowoningen worden twee parkeerplaatsen op eigen erf geregeld, waarmee in de openbare ruimte binnen het plangebied nog 111 parkeerplaatsen nodig zijn. In het centraal gelegen gebied en langs de Wâlddyk wordt in eerste instantie voorzien in 120 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is nog ruimte om hier nog een parkeerplaats aan toe te voegen. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt wanneer dit in de praktijk nodig blijkt. Hiermee wordt aan de uitgangspunten voor parkeren voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt.

4.13 **Duurzaamheid**

4.13.1 Wettelijk kader

Het onderwerp duurzaamheid is een belangrijk begrip bij de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit kan breed worden uitgelegd, van energieprestaties tot circulair bouwen en van zorgvuldig ruimtegebruik tot water en bodem sturend. Hiervoor zijn geen algemene wettelijke kaders vastgelegd, maar kan wel via beleid worden gestuurd.

Voor dit plan, zijnde een functiewijziging van een bestaand bouwperceel, is alleen het onderwerp duurzaam ruimtegebruik relevant.

4.13.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

De Ladder duurzame verstedelijking kan hier onderdeel van zijn (schaarse ruimte, zie ook Bkl: is onderdeel van de paragraaf over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 van het Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Dit plan maakt een programma van 82 woningen mogelijk op een locatie waaraan een bedrijfsfunctie is toegedeeld. Het voorziet daarmee in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Daarbij wordt de behoefte aan nieuwe woningen beoordeeld aan de hand van de woningmarktregio.

Regionale behoefte aan woningen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. De regio wordt in dit geval bepaald door indeling van de regionale Woondeals, die de provincie met de gemeenten in onder andere de regio Noardeast-Fryslân heeft gesloten.

In eerste plaats volgt de behoefte aan nieuwe woningen uit de diverse prognoses die ten grondslag liggen aan de provinciale Woondeal en aan de gemeentelijke woningmarktanalyse. Hieruit volgt een aanhoudende behoefte aan goede, betaalbare en duurzame woningen. In de woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân uit 2020 wordt ook geadviseerd daar het gemeentelijk woningbouwoffensief op in te zetten, mede om de trend van afgelopen jaren (vertrekoverschot) te keren. Rekening moet worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningskernen.

De laatste woningmarktanalyse, mede gebaseerd op uitgevoerde monitoring van de eerdere woningmarktanalyse, geeft aan dat er de komende jaren binnen Dokkum nog een stevige woningbehoefte blijft bestaan. Er wordt daarbij in eerste instantie ingezet op herstructurering (sloop/nieuwbouw) en inbreiding. Daarnaast zal in beperkte mate ook buitenstedelijk gebouwd moeten worden om aan de algehele woningbehoefte binnen Dokkum te kunnen voldoen. Op basis van de regionale Woondeal staat de gemeente voor een forse woningbouwopgave van bijna 1200 woningen tot 2030. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog en het aanbod blijft vooralsnog achter. Ook na 2030 wordt nog een behoefte aan nieuwe woningen verwacht. Om in deze aanhoudende behoefte te voorzien werkt de gemeente aan verschillende sleutelprojecten, waaronder het project Dokkum. De vestingstad Dokkum is met haar 12.600 inwoners het stedelijk centrum van de regio Noardeast-Fryslân. Dit is onder meer vastgelegd in de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum (2009) waarin onder andere is benoemd dat het behoud en de verdere ontwikkeling van de regionale functie van Dokkum, zowel vanuit het oogpunt van verzorging als van werkgelegenheid en ook het bieden van voldoende ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden centraal staat. Daarmee neemt Dokkum een bijzondere positie in binnen de gemeente Noardeast-Fryslân maar ook binnen de regio.

Binnen het kader van de regionale woondeal 2022 – 2023 van de regio Noordoost Friesland is de inzet voor De Houtkolk ongeveer 80 woningen met voldoende aantallen in het betaalbare segment. Hierbij is aandacht voor starters, senioren (mogelijk combinatie zelfstandig levensloopbestendig wonen) en een focus op gezinnen.

Over deze gebiedsontwikkeling is een intentieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar Zwanenburg en de gemeente Noardeast-Fryslân. Voor de afname van sociale huurwoningen is woningcorporatie Thús Wonen in beeld.

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

Locatiekeuze

De Houtkolk is een herontwikkelingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied en daarmee een voorkeurslocatie voor het opvangen van de woningbouwbehoefte. Bovendien draagt de ligging op de korte afstand van het centrum in combinatie met het segment, bij aan een aantrekkelijk programma.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.14 Beschermen van gezondheid

4.14.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor de planwijziging leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.14.2 Toetsing en conclusie

Met dit plan hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor de planwijziging in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

Een onderdeel van de beoordeling van een wijzigingsbesluit, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

4.15.2 Toetsing en conclusie

De activiteit die dit omgevingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. In dit kader is een m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in bijlage 8. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.16 Bezoning

4.16.1 Toetsingskader

Bouwplannen in een stedelijke omgeving leiden mogelijk tot schaduwwerking op bestaande woningen. Er bestaat geen wetgeving die bepaalt hoeveel direct zonlicht een gebouw minimaal dient te ontvangen. Wel zijn er diverse normen welke gemeente hanteren om toch te kunnen toetsen. Dit zijn algemene regels die voor alle situaties hetzelfde zijn. De TNO-norm biedt in de meeste gevallen een houvast, maar er zijn ook specifieke situaties waarbij deze normen minder doeltreffend zijn. Met de TNO-norm kan worden getoetst of er voldoende of goede bezonning in een woonkamer kan komen. Er zijn twee normen: de 'lichte' TNO-norm voor voldoende bezonning in de woonkamer en de 'strengere' TNO-norm voor goede bezonning in de woonkamer. Het verschil zit in het aantal uren zon én in de te beoordelen perioden en de norm wordt beoordeeld in het midden van de vensterbanken, binnenkant raam. Binnen stedelijke gebieden is het meest gebruikelijk om te toetsen aan de lichte norm, daar deze tenslotte de norm is voor *voldoende* bezonning.

4.16.2 Toetsing en conclusie

Om een inzicht te geven in het effect van de nieuwbouw op bezonning van het naastgelegen appartementengebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 9. Het onderzoeksrapport beschouwt de effecten van het plan op de bezonning uitgebreid en per bouwlaag. Uit de berekeningen volgt dat alle onderzochte appartementen in de geplande situatie voldoen aan de lichte TNO-norm. Ook aan de strenge TNO-norm wordt voor het merendeel van de appartementen voldaan. Alleen de begane grond, de eerste verdieping noord/oost en de tweede verdieping noord/oost voldoen daar niet aan. De effecten treden ook alleen op in januari.

Omdat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van voldoende bezonning op alle onderzochte appartementen. Bovendien is een zekere mate van vermindering van zonlicht inherent aan verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en kan dit in beginsel als aanvaardbaar worden beschouwd.

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

5.1.1 Juridisch kader

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan wordt een wijzigingsbesluit mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op het plangebied zoals weergegeven op de verbeelding, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 **Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- artikel 3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

5.3 **Functies en activiteiten**

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. Binnen het plangebied komen de volgende te onderscheiden functies voor:

Groen

De functie 'Groen' is toegedeeld aan de openbare ruimte die in hoofdzaak een groene inrichting krijgt en aan structuurbepalende groenelementen in de wijk.

Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegedeeld aan de openbare ruimte die in hoofdzaak een verkeersfunctie heeft.

Wonen

De functie 'Wonen' is toegedeeld voor de woonkavels voor grondgebonden woningen. Hier zijn 'wonen' en 'aan-huis-verbonden-beroep' mogelijk, inclusief de tuinen en erven, wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen die hierbij horen.

De bouwvlakken zijn afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan. In de bouwvlakken zijn de aantallen woningen en de maximum goot- en/of bouwhoogte opgenomen.

Bijgebouwen mogen in het achtererfgebied worden gebouwd. Omdat in het omgevingsplan (onderdeel Bruidsschat) een achtererfgebied is gerelateerd aan de ligging ten opzichte van openbaar toegankelijk gebied, is gekozen om het achtererfgebied op de verbeelding aan te duiden met de 'overige zone – achtererfgebied'. In de begripsbepalingen is aangegeven dat wanneer deze aanduiding van toepassing is, het achtererfgebied en dus ook de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen (ex. artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan) hier liggen.

In de regels zijn verder afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en logies. Dit laatste conform het nog vast te stellen beleid voor logiesaccommodaties.

Wonen - Woongebouw

De functie 'Wonen - Woongebouw' is toegedeeld voor de woongebouwen met bijbehorende terreinen. De bouwvlakken zijn afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan. In de bouwvlakken zijn de aantallen woningen en de maximum goot- en/of bouwhoogte opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Binnen STOP-TPOD (de technische werkwijze voor omgevingsplannen) wordt aan regels uit het omgevingsplan zoveel mogelijk een werkingsgebied toegekend. In dit TAM-IMRO omgevingsplan is dit uitgangspunt waar mogelijk aangehouden. Dit betekent dat voor sectorale regelgeving gebruik is gemaakt van gebiedsaanduidingen om een werkingsgebied toe te kennen met een directe relatie met de bijbehorende regeling.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 10 Algemene gebruiksbeperkingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies;
- artikel 11 Beperkingengebied: Dit artikel bevat bepalingen voor het beschermen van specifieke waarden en beperkingengebieden die binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan voorkomen. Het gaat dan om:
 - Vrijwaringszone – molenbiotoop
- artikel 11 Algemene beoordelingsregels afwijken: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.
- In de overige regels is een regeling opgenomen ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid en over het uiterlijk van bouwwerken. Dit betreft een zogenoemde open norm, waarbij een koppeling is gelegd met het beeldkwaliteitsplan.

5.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In artikel 14 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

In artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit is bepaald dat in een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan is beschreven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. En ook wat de gemeenten met de resultaten heeft gedaan. Wie bij de vroegtijdige participatie wordt betrokken, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

6.1.1 Participatietraject

Het participatietraject wordt momenteel afgerond. Onderdeel van dit traject is een inloopbijeenkomst op 9 april 2025. Hiervan is een verslag gemaakt, dat teruggekoppeld wordt aan de participanten en is opgenomen in bijlage 10. De reacties worden meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp. Participanten worden op de hoogte gehouden.

6.1.2 Inspraak

Van 24 juli tot en met 3 september 2025 heeft het conceptontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder de gelegenheid gegeven zijn of haar inspraakreactie kenbaar te maken. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de reactienota Inspraak en overleg. Deze is opgenomen in bijlage 10, inclusief ingekomen reacties.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.2.2 Advisering ketenpartners

Het conceptontwerp TAM-omgevingsplan is ter advisering voorgelegd aan de betrokken ketenpartners. Van Brandweer Fryslân, Provinsje Fryslân en Wetterskip Fryslân zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de reactienota Inspraak en overleg. Deze is opgenomen in bijlage 11, evenals de ingekomen reacties. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is deze motivering op onderdelen aangevuld.

6.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit is op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Terinzagelegging heeft plaatsgevonden van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de reactienota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 12. Naar aanleiding van de zienswijzen is de motivering van het besluit op punten aangevuld. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

6.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende na-deelcompensatie besproken

6.3.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

6.3.3 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt een kostenverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is.