



DOKKUM, LOCATIE MOLLEMA

BESTEMMINGSPLAN

VOORONTWERP

5 SEPTEMBER 2022



Gemeente Noardeast-Fryslân

Bestemmingsplan Dokkum, locatie Mollema

Status	: Voorontwerp
Datum	: 5 september 2022
IMRO	: NL.IMRO.1970.BpDkDeveiling1-VO01

COLOFON

Opdrachtgever	: Zwanenburg Projecten
Contactpersoon	:
Auteur	:
Projectnummer	: 21 - 722

INHOUDSOPGAVE

1 — Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Planologische regeling	2
1.4 Leeswijzer	3
2 — Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Nieuwe situatie	5
2.3 Ruimtelijke inpassing	6
3 — Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4 — Milieu en omgevingsaspecten	17
4.1 Mer-beoordeling	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	18
4.3 Geluid (wet-geluidhinder)	24
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Verkeer en parkeren	26
4.6 Ecologie	28
4.7 Bodemkwaliteit	30
4.8 Watertoets	30
4.9 Archeologie	32
4.10 Cultuurhistorie	33
4.11 Luchtkwaliteit en gezondheid	33
4.12 Planologische zones	34
5 — Juridische regeling	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Toelichting op de regels	35
6 — Uitvoerbaarheid	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3 Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1 — Onderzoek milieuzonering De Veiling**
- Bijlage 2 — Onderzoek milieuzonering slachterij**
- Bijlage 3 — Onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 4 — Verkeerskundige analyse**
- Bijlage 5 — Stikstofdepositieberekening AERIUS**
- Bijlage 6 — Ecologische quickscan**
- Bijlage 7 — Nader onderzoek beschermd nest**
- Bijlage 8 — Digitale watertoets**
- Bijlage 9 — Archeologisch ————— onderzoek**
- ~~bijlage Regels pagina 306 tm 329~~**



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Langs de Rondweg-Noord in Dokkum ligt het terrein van het voormalig tuincentrum Mollema. Sinds de sluiting van het tuincentrum in 2012 heeft het gebouw lange tijd leeggestaan, waarna het is gebruikt voor verkoop-evenementen. De prominente ligging van het terrein op een zichtlocatie aan de Rondweg van Dokkum en op korte afstand van de binnenstad, vraagt om meer hoogwaardige invulling. In combinatie met de grote behoefte aan woningen is dit aanleiding geweest om plannen te maken voor een herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. Zwanenburg Projecten heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan uitgewerkt met 86 grondgebonden woningen in verschillende segmenten en 24 appartementen.

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

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

1.1 Aanleiding en doel.

Ten aanzien van de aanleiding en het doel zijn een aantal aannames en “feiten” geponeerd welke moeten worden herzien dan wel dienen te worden genuanceerd.

- 1 *Het pand heeft inderdaad enige tijd leeggestaan omdat de voormalige eigenaar door mismanagement feitelijk technisch failliet dreigde te gaan. Hij heeft getracht dit technisch faillissement af te wentelen op het slachthuis, gelegen aan de zuidwest zijde van betreffende locatie, door te stellen dat er geen klanten meer kwamen door de intense geur- en geluidsoverlast. Dit protest werd destijds door een groot aantal buurtgenoten van de Aalsumerweg en de Weeshuislanden ondersteund. Uiteindelijk werden het slachthuis (min of meer) “oudere” rechten toegekend op basis waarvan het betoog grotendeels faalde. Punt is wel dat de gemeente werd veroordeeld tot de proceskosten door onzorgvuldigheid in de procedures te hebben toegepast. Tussen de regels door voelde de meervoudige kamer wel mee met de ervaren overlast vanuit het slachthuis. (1) Graag bevestiging van het feit dat de gemeente destijds is veroordeeld tot de proceskosten op basis van het feit dat er procedureel e.e.a. niet conform was uitgevoerd.*

De leegstand is vervolgens ontstaan ondanks dat er door de jaren heen heel veel belangstelling voor betreffende locatie is geweest maar eigenaar weigerde feitelijk te onderhandelen over de prijs. Dat deze grondhouding nu wordt aangewend als argument om een passender invulling te geven is natuurlijk een omgekeerde kringverwijzing. (2) Graag ontvang ik bevestiging van het feit dat er feitelijk geen rol voor de gemeente is wanneer panden te koop staan en dat dit geen argument is voor de betiteling van "leegstand".

- 2 Uiteindelijk heeft er een eigendomsoverdracht plaatsgevonden naar de huidige eigenaar. Huidige eigenaar heeft als *modus operandi* dat hij, binnen deze gemeente, met een gerust hart dergelijke locaties kan opkopen om deze vervolgens te verkopen of te verhuren binnen een bestemming naar keuze omdat hij erg nauw samenwerkt met de gemeente en zo een bestemming kan kiezen welke hem past welke de gemeente uiteindelijk zal "regelen" voor eigenaar. (3) Graag bevestiging van het feit dat deze gemeente op veel gebieden erg nauw samenwerkt met de bestuurder van huidige eigenaar (BV). Ook in dit geval werd de bestemming tuincentrum als te beperkt gezien door eigenaar wat heeft geleid tot een wijziging van de bestemming van betreffende locatie. Bestemmingswijziging is uitgevoerd in juni 2018 terwijl de eigendomsoverdracht in april 2018 heeft plaatsgevonden. (4) Graag bevestiging van het feit dat de bestemming van deze locatie feitelijk is gewijzigd twee maanden na de eigendomsoverdracht naar huidige eigenaar. Deze wijziging is volledig buiten alle procedures om uitgevoerd, hier staat geen letter van op papier. Gemeente geeft nu aan dit voor eigen rekening te hebben uitgevoerd om een passender bestemming te realiseren, sterker nog, op 16 juli 2020 werd de nieuwe bestemming omschreven als ruimtelijk-functioneel het best aansluitend op de omgeving (collegebrief van 14 juli 2020, kenmerk Z270403-2020). (5) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering dus dat de huidige bestemming als best passend en ruimtelijk functioneel het best aansluitend werd / wordt gezien. Hiermee zijn een aantal zaken gerealiseerd:
 - 2.1 Huidige eigenaar kon (qua bestemming) direct (laten) starten met grootschalige volumineuze verkopen. (6) Graag zie ik bevestigd dat de gemeente op de hoogte is van het feit dat er momenteel veel opslag van (brandgevaarlijke) goederen is en dat er grote verkoop events zijn.
 - 2.2 Hiermee heeft de gemeente feitelijk alle vergunningen t.a.v. het tuincentrum vernietigd en feitelijk een bijzonder (brand-) onveilige situatie voor omwonenden maar ook bezoekers gecreëerd heeft. De gemeente is hier herhaaldelijk op gewezen maar stelt dat het voor de verantwoordelijkheid van de eigenaar is. Men handhaaft niet omdat men vindt dat dat niet hoeft. (7) Graag bevestiging van het feit dat de gemeente op de hoogte is van het huidige illegale gebruik zonder vergunningen.
 - 2.3 Gemeente heeft bestemming milieutechnisch gewijzigd van expliciet tuincentrum (gebonden aan alle mogelijke voorwaarden naar de omgeving toe.) naar milieu categorie 1 en 2 zoals ook op De Veiling aan de orde is. Dit betekent dat er een volledig nieuwe milieutechnische situatie is ontstaan welke geen enkele toetsing heeft doorstaan of enige mate van inspraak heeft gekend. Hiermee is de feitelijke gang van zaken onwettig. (8) Graag erkenning van het feit dat men bij de gemeente niet de juiste procedure heeft gevolgd.

Veel belangrijker nog is het feit dat de gemeente tot eind 2020 volhard in het standpunt dat er op deze locatie geen sprake kan zijn van woningbouw om de simpele reden dat men die bestemming niet het meest passend vindt maar ook geeft de gemeente aan dat dit niet kan doordat een deel van de gronden als agrarische-cultuurgrond is bestemd. (9) Graag bevestiging van het feit dat het college tot eind 2020 (15 december '20; laatste mailwisseling) van mening was dat deze locatie zich niet leende voor woningbouw of andere bestemmingen dan de huidige.

Voorgenoemde feiten worden gestaafd door de woonvisie en de daaraan voorafgaande woonwensen enquête.

Er wordt namelijk in geen enkel document, op geen enkel moment in de tijd gerefereerd naar deze specifiek locatie, ook niet bij navraag in 2020. Er is dus geen sprake van het feit dat, zoals wethouder en ambtenaren veelvuldig betoogd hebben, deze locatie als wenslocatie uit de woonvisie komt, gebaseerd is op de woonvisie of op een lijst gestaan heeft. (10) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie feitelijk nergens voorkomt tot It Petear van 09 december 2021. De kans is best groot dat dit door de voormalige wethouder "als blijk van waardering naar de huidige eigenaar" gedaan is om bepaalde onderhandse afspraken tegemoet te komen. Misschien ook niet, maar wij zullen het nooit weten omdat er tot op heden geen enkele aanleiding is gebleken tot de bestemmingswijziging van deze locatie, ook niet na ettelijke vragen, klachten en een Woo-verzoek. Sterker nog, juridisch medewerker heeft verklaard geen documenten te delen op verzoek van de wethouder. (11) Graag bevestiging van het feit dat er tot op heden geen enkel argument boven tafel is gekomen op basis waarvan deze locatie bestemd zou moeten worden voor woningbouw.

Men zou dan nog kunnen redeneren dat men "onder druk van de grote vraag om te voorzien in woningen" naar eer en geweten gehandeld heeft. Dit lijkt mij op zich een plausibel argument, ware het niet dat er vanuit de woonwensen enquête en de woonvisie geen enkel argument komt welke zou kunnen worden geïnterpreteerd als "druk van de grote vraag om te voorzien in woningen". Sterker nog, het tegendeel blijkt daar uit, nl. dat er nadrukkelijk gewaarschuwd wordt om niet nu door te slaan en te bouwen voor leegstand.

Feiten:

Totale woonbehoefte, in de stad Dokkum, als genoemd in de woningmarktanalyse Noordoost-Fryslan (van juni 2020) betreft 90 tot 120. Hiervan is behoefte koopwoningen ca. 35 – 65 stuks (pagina 80). Behoeft sociale huurwoningen betreft 30 stuks (pagina 71). (12) Graag bevestigen dat dit feitelijk de cijfers zijn uit de woonvisie.

Op 09-12-2021 heeft de wethouder een overzicht gedeeld, status en aantallen, waavan bouw reeds gerealiseerde of gestart is tussen 01-01-2020 tot 01-11-2021. Daar bleek uit dat er op dat moment al -104 woningen in Dokkum gerealiseerd, dan wel gestart met bouw waren. (13) Graag bevestigen dat dit aantal -bevestigd is door de wethouder.

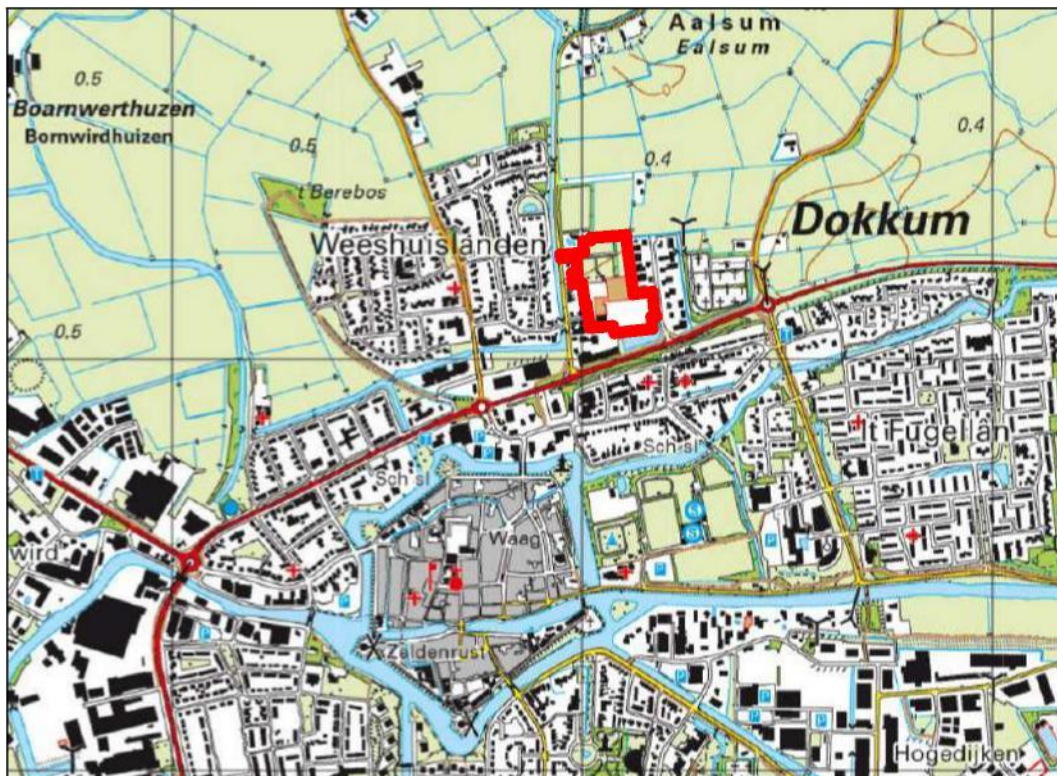
Er is dus eind 2021 al voldaan aan de vraag. Ik zou graag willen weten welke andere tm bronnen ten grondslag hebben gelegen aan de gemaakte afweging om deze plannen te -ondersteunen. (14) Graag antwoord op voorliggende vraag.-

Tenslotte, ten aanzien van inleiding en doel, wil ik nog graag even wijzen op het feit dat men ook qua inpassing van deze locatie voortdurend onwaarheden en op onwaarheden gebaseerde aannames doet.

Feit is dat de bebouwing aan de rondweg noord, na de rotonde bij voormalig Van den Akker begint met de begraafplaats, vervolgens is daar de (industrie) locatie De Veiling, vervolgens het voormalige tuincentrum, vervolgens het slachthuis, gevolgd door Arriva-gebouwen en een garage voor vrachtverkeer oid grenzend aan de Hantumerweg. Het betreft dus een groot lint van industrie waar op dit moment plannen zijn om een rustige woonwijk in te passen. Het is dus niet zo dat er een element van industrie weggenomen wordt. (15) Graag zie ik deze feitelijke constatering bevestigd.

1.2 Ligging plangebied

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



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

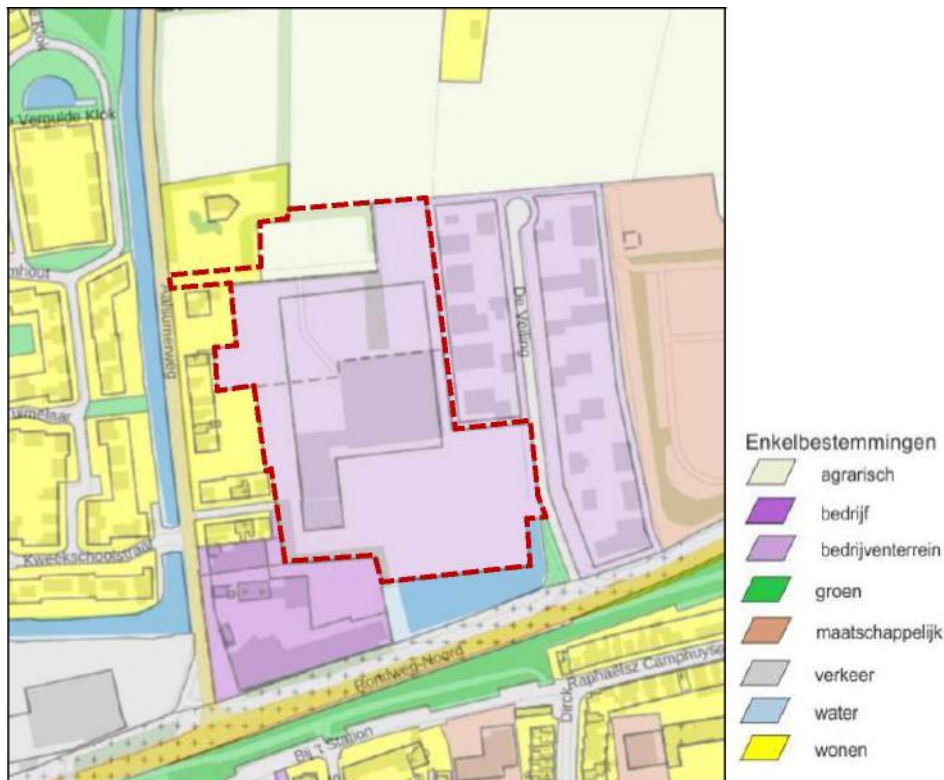
1.3 Planologische regeling

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

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

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

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



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.3 Planologische regeling.

Als aangegeven in de reactie op punt 1.1 is de huidige bestemming op een onwettige manier tot stand gekomen. De huidige bestemming werd op 16 juli 2020 wel als ruimtelijk-functioneel als meest aansluitend op de omgeving omschreven. (16) Graag bevestiging van dit feit.

In alinea 3 van punt 1.3 wordt gesteld dat er slechts een perceel aan het totaalplan is toegevoegd met de bestemming agrarische-cultuurgrond. Deze constatering is niet correct, in het plan zijn twee kavels met de bestemming agrarische-cultuurgrond toegevoegd (kavel nummers 2428 en 2423). Daar komt bij dat het totale oppervlakte ook niet ca. 3000m² is maar 3675m².

(17) Graag bevestiging van het feit dat het twee percelen betreft en dat het gezamenlijke oppervlakte 3675m² betreft.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

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

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

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

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

2.1 Bestaande situatie.

In de derde alinea wordt gesteld dat er tot op heden geen duurzame invulling is gevonden voor betreffende locatie. Ten eerste wil ik graag verwijzen naar de achtergrond als geschetst bij inleiding en doel, ten tweede wil ik er graag op wijzen dat betreffende locatie, hoewel op illegale wijze (gecreëerd door de gemeente), sinds mei 2018 onafgebroken in gebruik is. Het is niet aan de overheid om te toetsen of iets doelmatig of efficiënt in gebruik is. Overheid moet wel toetsen of het gebruik in lijn is met bestemming en verleende vergunningen.

Bestemming is als ruimtelijk-functioneel het meest passend gedefinieerd, gebruik kijkt deze overheid van weg.

(18) Graag bevestiging van het feit dat betreffende locatie tot op heden feitelijk in gebruik is en dat de gemeente hier van op de hoogte is.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

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

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

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

Voor autoverkeer wordt primair aangesloten op de bestaande ontsluiting aan De Veiling. Deze route is al voldoende gedimensioneerd. Er komt een tweede ontsluiting aan de noordwestzijde, op de Aalsumerweg. Deze komt ter plaatse van de huidige oprit naar het terrein. Deze route is door de ligging ten opzichte van de doorgaande routes, duidelijk een ondergeschikte ontsluitingsroute. Voor langzaam verkeer wordt een aansluiting gemaakt op bestaande zijtak van de Aalsumerweg. Hiermee ontstaat voor fietsers en wandelaars een fraaie en veilige route, via de fietstunnel, naar de binnenstad.

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Voorgestelde situatie

2.2 Nieuwe situatie.

In de tweede alinea wordt gesteld dat er aan de zuidwestzijde, aansluitend aan het terrein van het slachthuis, een parkachtige zone wordt gerealiseerd met ruimte voor speelvoorzieningen. Tevens wordt deze zone gebruikt als bufferzone voor eventuele milieuhinder vanuit het slachthuis.

Feitelijk is het zo dat aan de oost- noordoost zijde van het slachthuisterrein een mestopslag is gerealiseerd. Daar wordt de ongeboren mest en bloed uit de ingewanden naartoe getransporteerd middels een luchttransport. Dit gaat met zeer hoge druk gepaard. Op het moment dat deze mest uit de verblaas-pijp vrijkomt ontstaat er enorme drukgolf waarbij mestdeeltjes tot in de wijde omtrek verspreid worden. Het realiseren van een speelplaats naast een dergelijk emissiepunt staat dan ook gelijk aan het realiseren van een speelplaats naast een asbest fabriek. Uiteraard is dit dan op basis van biologische agentia. Daarnaast is het zo dat wanneer vee op het terrein sterft voordat het in de schietgang komt, dezen vervolgens in een opslag container als cat 1 (destructie) materiaal worden opgeslagen, ook aan diezelfde oost-noordoostzijde. Ik begrijp dan ook niet hoe men bij een parkachtig beeld komt voorzien van speeltoestellen.(19) Graag bevestiging van het feit dat men in de planvorming niet gekeken heeft naar mogelijke

gevaaren vanuit biologische agentia welke mogelijk vanuit het slachthuis kan optreden. Tevens is er niet gekeken naar gevolgen voor aanwonenden.

In alinea 4 wordt gesteld dat er langs de Aalsumerweg een veilige route kan worden gerealiseerd. Wellicht heeft men gekeken naar de huidige situatie echter vanuit het slachthuis zijn 50.000 slachtingen per jaar tot de IPPC grens vergund. Qua levende have wordt er dan ca. 50.000 x ca. 500kg aangevoerd (2,5M kg) en ca. 50.000 x ca. 250 kg. Afgevoerd (1,25M kg). Al met al leidt dit tot een (vracht-) verkeersdruk van ca. 2-2,5 vrachtverkeersbewegingen per operationeel uur over diezelfde veilige route.

Ik vraag mij oprecht af of er gekeken is naar wat mag binnen de bestemmingen of dat er gefilterd is op wat nu de best mogelijke uitkomsten geeft.

(20) Graag zie ik bevestigd dat er niet gekeken is naar de situatie wanneer het slachthuis haar uiterste rechten zou opnemen binnen de milieuvergunning. (21) Graag alsnog kijken naar de uiterst vergunde waarden van het slachthuis, maar ook van de andere belendende bestemmingen.

2.3 Ruimtelijke inpassing

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

2.3 Ruimtelijke inpassing

Als eerder beargumenteerd tracht men hier een “rustige woonwijk” in te passen in een feitelijk industrie gebied. Door voortdurend te “shoppen” in wetgeving, de waarheid te verdraaien of gewoon zich van leugens te bedienen en daarbovenop zicht te baseren op de meest passende toetsingskaders welke ver af staan van de dagelijkse realiteit.

Het feit dat men een rustige woonwijk tracht te realiseren blijkt bijvoorbeeld uit het profiel wat geschetst wordt door te refereren naar smalle straten welke als kindvriendelijk gezien kunnen worden. (22) Graag bevestiging van het feit dat men deze locatie graag als rustige woonwijk ingedeeld ziet, refererend naar bijvoorbeeld de smalle straten. Dat smalle straten ook leiden tot meer netto verkoopbaar oppervlak is natuurlijk een toevallige bijkomstigheid.

In alinea 4 wordt gesproken over een bosplantsoen en een schouwpad aan de oostzijde van het plan met als kennelijk doel voldoende afstand te creëren tussen de rustige woonwijk en de bedrijven aan De Veiling.

Dat is natuurlijk mooi maar voldoet niet aan de uitgangspunten van de VNG. (ik kom hier later op terug in relatie tot het gebruik van de afwegingsmethode ten aanzien van gemengd gebied). Het is eigenlijk heel simpel, als eerder beargumenteerd tracht men een “rustige woonwijk” in een industriegebied in te passen. Op zich is dit geen probleem wanneer men gewoon de richtlijnen van de VNG hanteert. Als de bebouwing op voldoende afstand gerealiseerd zou worden, en dat kan omdat het een volledig nieuw plan is, dan zullen en de nieuwe bewoners tevreden zijn, met hun nieuwe woning, woon- en leefklimaat gewaarborgd en de bedrijven worden niet belemmerd bij huidig, maar zeker ook toekomstig gebruik vanuit de bestemming (milieu categorie 2) (23) Graag bevestiging van het feit dat wanneer de gehele wijk als “rustige woonwijk” getypeerd zou worden dat er dan niet voldaan wordt aan de uitgangspunten van de VNG, namelijk 30 meter afstand.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

In alinea 5 wordt een beeld geschetst dat men een overgang naar het landelijke gebied wil benadrukken door een maximale goothoogte van 4 meter voor te stellen. Dit is op zich raar omdat onder diezelfde argumentatie voor de woon-werklocatie aan De Veiling de volgende argumentering luidt:

- a. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- b. een bedrijfswoning dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° bedraagt.

Het lijkt mij redelijk te veronderstellen dat ook deze regels zouden moeten gelden in voorliggende plan.

(24) Graag bevestiging van het feit dat er verschil zit tussen de (bouw-) regels voor De Veiling en de (bouw-) regels voor dit plan. (25) Graag onderbouwing van het feit dat er afgeweken wordt terwijl de objecten zich in dezelfde rooilijn bevinden.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van dit deel van Dokkum. De voor de profielen van de stedenbouwkundige opzet is gekeken naar de nabij gelijken binnenstedelijke straten. Dezelfde afstand van gevel tot gevel en straatprofielen zijn aangehouden. Door deze relatief smalle straten zullen de auto's minder snel rijden en zal de wijk als kindvriendelijk worden ervaren. Voor de uitstraling van het gebied zijn vooral de randen van belang. Voor alle randen geldt dat hier wordt ingezet op het behoud of de aanleg van een veel groen.

Als richtlijn ten aanzien van "groen" volgens de nota ruimte (2004) geldt de beschikbaarheid van minstens 75 m² groen per woning als minimale ondergrens. Als definitie geldt dat alles wordt meegeteld als groen wat niet versteend is zoals parken, grasvelden, bermen en water. Dus geen parkeerplaatsen of andere verharding.

(26) Graag bevestiging van het feit dat dit plan niet voldoet aan de norm als gesteld in de nota ruimte.

Huidige plan voldoet niet aan deze norm, graag herzien. (27) Graag onderbouwing van deze afwijking als dit niet herzien wordt.

Deze voorzijde is de markering van de nieuwe wijk. Het woongebouw op deze plek staat op ruime afstand tot de Rondweg-Noord en komt vrij te staan in de uit te breiden waterpartij. Een gebouw met vijf bouwlagen is daarom op zijn plaats om het allure te geven.

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

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

Aan de noordzijde vormt het plan een stukje nieuwe stadsrand. Drie royale vrijstaande woningen passen hier goed bij het bebouwingsbeeld van deze rand. Om de overgang naar het landelijk gebied te benadrukken wordt hier een lagere goothoogte voorgesteld, namelijk 4 meter. In het verlengde van de weg wordt een aarden wal ter hoogte van maximaal één meter aangebracht en/of een groenafscherming aangebracht. Hiermee wordt het uitschijnen van koplampen in het landelijk gebied beperkt. Aansluitend op De Veiling wordt een brede groenstrook aangelegd, met daarin een wandelroute in het verlengde van het pad (voor werkverkeer) naar begraafplaats Lindenhof.

In de rand achter het woonlint aan de Aalsumerweg komen twaalf halfvrijstaande woningen. Deze komen op royale afstand achter de bestaande woningen. Aan de noordzijde wordt de huidige oprit naar de achterzijde van het terrein opgewaardeerd tot tweede ontsluitingsroute voor autoverkeer. Gezien de oriëntatie van deze route ten opzichte van doorgaande verkeersroutes, is de verwachting dat alleen de meest noordelijk gelegen woningen gebruik zullen maken van deze route en dat de ontsluiting hier vooral als calamiteitenontsluiting dient. De bestaande zijtak aan de Aalsumer-weg wordt doorgetrokken als fiets- en wandelpad. Deze ontsluitingswijze zorgt ervoor dat het plan zowel qua uitstraling als fysiek onderdeel wordt van de bestaande stedelijk structuur en hierin geen 'eiland' vormt. In paragraaf 4.5 wordt verder ingegaan op de effecten op de verkeersstructuur.

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

Beeldkwaliteit

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

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt gesteld dat een type woning met de uitstraling van de jaren '20-'30 het best passend is. Op zich prima natuurlijk echter de getoonde plaatjes zouden kunnen leiden tot woninghoogtes tot 13 meter. Dat kan natuurlijk nooit de bedoeling zijn wanneer je het vergelijkt met de "dorpse uitstraling" (positief bedoeld) van de Aalsumerweg.

(28) Graag bevestiging van het feit dat de woningen tot een hoogte van 13 meter of hoger kunnen ontstaan door dit beeldkwaliteitsplan.

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



Figuur 2.3 Impressies woningtypen

Functionele inpassing

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

Hier wordt gerefereerd naar de functionele inpassing. Er wordt gesteld dat men bij de ontwikkeling van een woongebied in een gemengde zone met name rekening moet worden gehouden met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat zonder dat dit ten koste gaat van de (ontwikkeling-) mogelijkheden van de aanwezige bedrijven. Ten eerste is het feitelijk onjuist om te stellen dat het inpassing van een woongebied in een gemengde zone betreft. Het betreft hier de inpassing van een woongebied in een aan twee zijden omsloten industriegebied gelegen aan een rondweg. (29) Graag bevestiging van het feit dat men deze “rustige Woonwijk” tracht in te passen in feitelijk industriegebied. Dat is een wezenlijk ander uitgangspunt. Met dit plan tracht men feitelijk een “rustige woonwijk” te creëren op basis van de criteria geldende voor “gemengd gebied” gehanteerd door de VNG voor bestaande situaties. Dat is feitelijk gewoon de

handlichten met wetgeving om tot een positieve beoordeling te komen. Men schermt hier ook met advies van de FUMO zonder duiding in relatie tot de vraag welke ten grondslag ligt / lag aan het ingewonnen advies. De kans is heel reëel dat er gevraagd is of de juiste berekening uitgevoerd is welke in dat geval net zo goed aan een wiskundig onderlegd iemand gevraagd had kunnen worden. Het noemen van de FUMO impliceert op geraffineerde wijze dat er een hele degelijke toetsing aan ten grondslag zou liggen wat natuurlijk onzin kan zijn. (30) Graag bevestiging van het feit dat de relatie tussen de het advies van de FUMO en een degelijke toetsing niet aanwezig is.

Hier wordt echter nog wel een ander punt aangestipt, ook hier weer wordt gespeeld met de term “gemengd gebied”. Aan de ene kant tracht men dat toetsingskader te gebruiken, terwijl men aan de andere kant het beeld van “rustige woonwijk” tracht te behouden.

Uiteraard om het in lijn te brengen met de veronderstelde (aangetoond onjuiste) uitgangspunten uit de woonvisie. Er staat namelijk helemaal nergens dat er behoefte is aan woningen met “aan huis gebonden bedrijvigheid”. (31) Graag zie ik een onderbouwing van de wens naar woningen met aan huis gebonden bedrijvigheid als gespecificeerd in de bijlage maar dan wel ingepast in een als “rustige woonwijk” opgezette woonomgeving. Ik kom hier later nog op terug.

Wat ik nog wel wil vermelden is het feit dat, als dit de juiste en correcte afwegingsmethode zou zijn t.a.v. dergelijke plannen het mij dan raar voorkomt dat de VNG dit niet als beleidslijn heeft voorgesteld. (32) Graag antwoord op het feit dat wanneer dit de gebruikelijke toetsingsmanier zou zijn, dat er dan geen reden is om ooit meer afstand te houden dan 10 meter tussen Milieucategorie 2 en wonen. In dat geval hoeft er nl. nooit meer (voldoende) afstand t.o.v. milieucategorisering te worden gehouden dan de in gemengd gebied genoemde afstanden. Waarom zou die andere tabel dan nog relevant zijn? (33) Graag aangeven waarom voorgenoemde tabel dan nog relevant is.

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

Hier wordt wederom gerefereerd naar de typeringen “rustige woonwijk” en “gemengd gebied”. Grofweg kan worden gesteld dat de typering “gemengd gebied” aan de west-, oost- en zuidzijde op basis van verschillende argumenten wordt toegepast.

Aan de zuidzijde om de verhoogde geluidsbelasting vanuit het slachthuis, de autospuiter en de rondweg te ondervangen. Hiermee wordt feitelijk al benadrukt dat voorliggende plan niet op de juiste uitgangspunten is getoetst. Er wordt zelfs aangegeven dat na toepassing van alle voorwaarden (best case scenario!!) er nog steeds niet helemaal aan de criteria voldaan wordt maar dat dit minimaal is. (34) Graag bevestiging van voorgenoemde, namelijk dat er is het uiterste geval in dit plan situaties zijn waar niet aan de toetsingscriteria voldaan wordt. Als aangegeven is de emissie op basis van biologische agentia niet eens meegenomen wat uiteraard kan leiden tot een serieus gevaar voor de gezondheid van de kinderen spelend in het mooie parkje. (35) Graag bevestigen dat deze aanname correct is. Aan de oostzijde heeft men het voorliggende probleem trachten te ondervangen met een andere variant van wonen en werken namelijk door die woningen te typeren als woonbestemming met aan huis gebonden bedrijvigheid. (36) Is het correct dat alle woonbestemmingen in dit plan kunnen worden ingericht als wonen met aan huis gebonden bedrijvigheid.

Allereerst zou ik graag willen weten aan welke behoefte hiermee wordt voldaan vanuit de woonvisie of anderszins. (37) Graag antwoord op de vraag aan welke behoefte hier precies wordt voldaan en waar deze behoefte onderbouwd is. Mocht er in het uiterste geval een obscuur, nog niet gedeeld onderzoek uit de hoge hoed komen waar deze vraag uit blijkt, dan zou ik vervolgens graag willen weten hoe er voor gezorgd wordt dat deze

kavels ook bij de mensen komen welke daar belangstelling voor hebben. (38) Graag aangeven wat exact de selectiecriteria zijn om te zorgen dat deze “wonen werken locaties” ook daar terecht komen waar de vraag is. Mochten deze woningen nl. als “gewone” woningen voor wonen verkocht worden, dan zouden deze in mijn beleving onder de typering “rustige Woonwijk” moeten vallen. (39) Graag bevestiging van voorgaande aannames. Het lijkt mij voor de hand liggend dat deze voorraad “wonen-werkenlocaties” uitsluitend voor beoogde bestemming gebruikt wordt. Dit zou dan voorbehouden moeten zijn aan kandidaten welke een volledig Business plan uitgewerkt hebben en beschikken over een KvK nummer. Net zoals destijds de selectiecriteria waren bij de kavels aan De Veiling. (40) Graag bevestiging van het feit dat deze zienswijze correct is.

Als dit niet schriftelijk aantoonbaar gemaakt kan worden, het komt namelijk uitsluitend in de berekeningen van Rho voor en verder helemaal niet in het voorontwerp, dan is er geen enkele reden deze typering hier te gebruiken waardoor feitelijk de typering “rustige woonwijk” van toepassing is en daarmee een afstand van 30 meter gerealiseerd dient te worden conform VNG.

(41) Graag bevestiging dat voorgaande aannames correct is.

Woon-werklocatie De Veiling

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

In deze alinea wordt uitvoerig de handelwijze t.a.v. de huidige situatie, in relatie tot geluid, uitgelegd en uitgewerkt. Los van het feit dat er een heleboel positief geïnterpreteerde (om vooral het plan haalbaar te maken) aannames in zitten, blijf ik bij de grondhouding dat de huidige situatie volstrekt niet relevant is omdat de kavels aan De Veiling met een bepaalde bestemming verkocht zijn. (42) Graag bevestiging van het feit dat er kavels met de bestemming milieucategorie 1 en 2 verkocht zijn en dat er geen specifiek gebruik aangeduid is of dat er binnen de bestemmingen categorie 1 en 2 beperkingen aangegeven zijn. Wij mogen er van uit gaan dat deze bestemming niet gewijzigd wordt, daarmee behouden wij het recht om bedrijvigheid uit te oefenen binnen die milieucategorisering. Dit betekent feitelijk dat de uiterste grenswaarden moeten worden aangehouden als toetsingskader. (43) Graag bevestiging van voorgaande constatering. Als het in de praktijk mee blijkt te vallen dan is dat ook letterlijk voor eventueel belanghebbenden een meevaller. Om nu, op basis van veronderstelde praktijk opnames het gebruik te herijken lijkt mij dan ook niet de juiste handelwijze. Rho weet dit ook en heeft dit op de bijeenkomst van 22 maart jl. ook erkend. (44) Graag bevestiging van de stelling dat de huidige situatie, mits deze binnen de bestemming categorie 2 past, niet relevant is als uitgangspunt. Ook denk ik dat het goed is de discussie breder te trekken dan alleen geluid. Dit wordt als maatgevend aangegeven maar is wat mij betreft vanuit de bestemming een onderdeel van, naast geur, stof en trilling.

Hiermee wordt dus niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat maar slecht wanneer bepaalde berekende uitgangspunten in takt blijven. Dit is natuurlijk niet toekomstbestendig.

(45) Graag bevestiging van de constatering dat de huidige plannen kunnen leiden tot een onvoldoende geborgd woon- en leefklimaat zoal men mag verwachten in een “rustige woonwijk”.

Slachthuis Dokkum

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

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

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

Autoschade De Jager

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

Ten aanzien van het slachthuis wordt, als eerder gemeld, niet voldaan aan de uitgangspunten. Na lang redeneren en rekenen wordt de conclusie gedeponereerd dat het voldoet mits er een hoger geluidsscherm geplaatst wordt. Hoe of wat en wie het betaald wordt niet geduid. Als dit onderdeel van het plan is dan dient dit m.i. te voldoen aan wetgeving en dient het opgenomen te worden in de bouwkundige en planologische uitwerking van het plan. (46) graag een bevestiging van de constatering dat dit beter uitgewerkt dient te worden. Een scherm stopt overigens niet de biologische agentia.

De geurhinder is een proces over gevoerd waaruit kwam dat deze in relatie tot het tuincentrum niet te hoog was, we hebben het hier over de belasting op de gevel van het tuincentrum overigens, wat uiteraard in de WPN-rapportages vermeld staat. In dit plan zijn er binnen die grens veel woningen gesitueerd welke uiteraard veel overlast zullen ervaren. (47) Graag bevestiging van de constatering dat bij de huidige plannen er veel geuroverlast kan optreden.

Tenslotte wordt er nog even ingezoomd op de autospuiter. Daaruit blijkt dat men het moeilijk vindt om de juiste milieucategorisering toe te passen terwijl dit gewoon feitelijk 3.2 is maar dat past niet in de plannen. (48) Graag bevestiging van het feit dat er bij verschillende milieu categorieën gekeken moet worden naar de grootste overlastveroorzaker en dus gerekend moet worden naar 3.2. Dan wordt er gesteld dat de bestaande situatie niet voldoet en daarmee hoeft schijnbaar de nieuwe situatie ook niet te voldoen. (49) Graag bevestiging van deze aanname.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.1 Rijksbeleid.

In alinea 6 wordt onderbouwd waarom voorliggende locatie zou voldoen aan de criteria welke ten grondslag liggen aan binnenstedelijke dan wel buitenstedelijke uitbreiding. Voorliggende plan zou volgens indieners conform herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied beoordeeld moeten worden.

Ten eerste wordt gesteld dat er voorzien wordt in de transformatie van een leegstaand pand naar nieuw woongebied. Zoals eerder beargumenteerd houdt dit argument geen stand. Pand is feitelijk in gebruik vanaf mei 2018. (50) Graag bevestiging van het feit dat betreffende pand sinds 2028 in gebruik is.

Daarnaast wordt gesteld dat er weliswaar slechts 10% aan agrarische-cultuurgrond (in totaal 3675m²) onderdeel is van dit plan maar dat dit niet relevant is. Met andere woorden: "wij willen graag gebruik maken van de mogelijkheden van de wet maar niet als het ons niet past". (51) Graag bevestiging van het feit dat hier afgeweken wordt van de wet.

Jurisprudentie op dit gebied is nl. duidelijk.

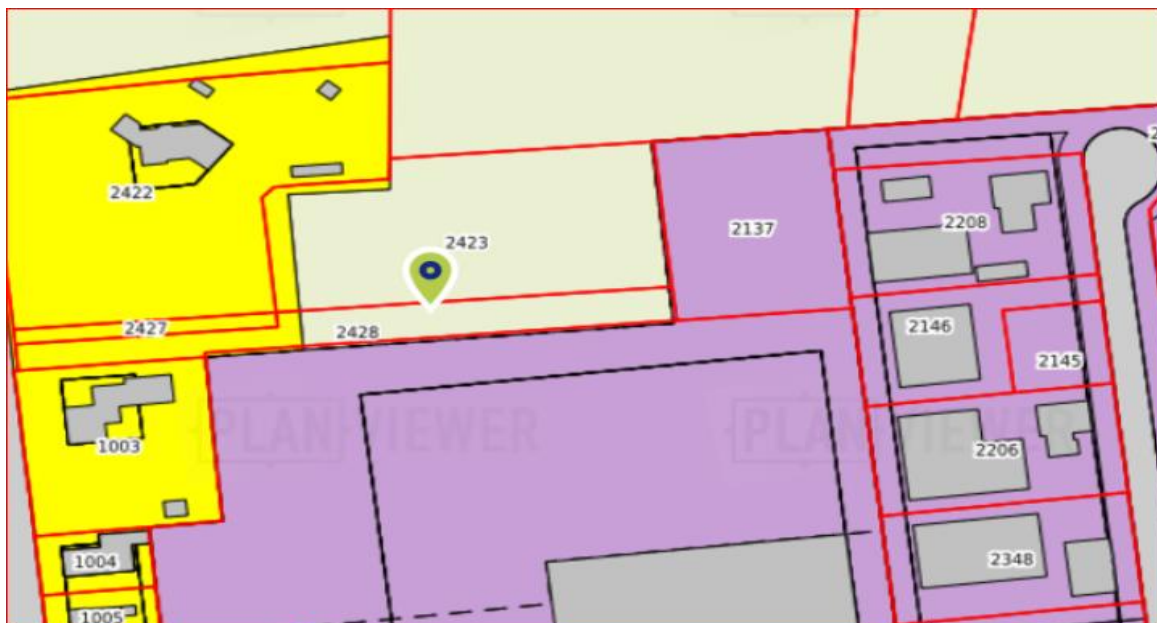
Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. (52) Graag bevestiging van het feit dat voornoemde jurisprudentie bekend is.

Daarnaast worden bestaand stedelijk gebied en inbreidingslocatie nogal eens door elkaar gebruikt. Om ook dit te ondervangen zou ik ook graag direct willen wijzen op de voorwaarden voor het definiëren van een inbreidingslocatie. Een dergelijke locatie dient: Op basis van jurisprudentie (uitspraak raad van state Uitspraak 200601399/1) geldt dat er sprake van een inbreidingslocatie is als de locatie:

- helemaal is omsloten door bestaand stedelijk gebied (niet betreffende een uitbreidingslocatie in ontwikkeling). De functie van het gebied kan agrarisch zijn.
- een gebied is dat aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied en dat geen agrarische dan wel natuurfunctie heeft.

(53) Graag bevestiging op voorgenoemde constatering dat de onderhanden zijnde locatie niet voldoet aan de criteria voor inbreidingslocatie.

De eerste term valt af als zijnde niet relevant aangezien de noordzijde agrarisch gebied is en blijft. De tweede term zou van toepassing kunnen zijn wanneer de perceelnummers 2423 en 2428 (zie plaatje hieronder) niet meegenomen zouden zijn in het plan. De bestemming van deze twee kavels betreft nl. Agrarisch – Cultuurgrond waarmee dus niet



aan de tweede term wordt voldaan.

Het plan dient dus als “Nieuwe stedelijke ontwikkeling” aangemerkt te worden waardoor De Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. (54) Graag bevestiging van de constatering dat dit de juiste route zou moeten zijn.

Voor wat betreft de overweging ten aanzien van behoefte heb ik al eerder aangegeven dat er geen onderzoeken, enquêtes of rapporten bekend zijn waar uit blijkt dat er een noodzaak dan wel wens bestaat tot uitbreiding van het woningaanbod in Dokkum. De wensen welke in de woonvisie staan vermeld zijn voor december 2020 al vervuld, gebaseerd op het lijstje van de wethouder. Daar komt bij dat deze locatie een fase 1 locatie zou zijn gebaseerd op bepaalde criteria. (55) Graag bevestiging van de constatering dat de onderbouwing van deze locatie niet kan plaatsvinden op basis van de woonvisie of enig ander (bekend) document.

- *Concreetheid en snelheid waarmee de plannen realiseerbaar zouden zijn.*
 - *Niet aangetoond, voor december 2020 is er m.b.t. deze locatie in relatie tot woningbouw geen geschiedenis waardoor concreetheid en snelheid niet aangetoond zijn. Na een jaar is er nu een voorontwerp waar nog heel veel op aan te merken is.*
- *Volkshuisvestelijke weging*
 - *Gaat volledig mank zoals eerder aangetoond. Er zijn geen overwegingen voor deze uitbreiding / locatie.*
- *Ruimtelijke inpassing binnen of aansluitend bij de kern*
 - *Als aangetoond niet van toepassing*
- *Eigen grond positie*
 - *Is niet aan de orde, grond is van een investeerder met de Duitse nationaliteit (wegens mogelijke juridische problemen).*
- *Lopende ontwikkelingen.*
 - *Zijn niet gedefinieerd...*

Gepresenteerde samenvatting van dit punt en de daarop gebaseerde conclusie zijn dus niet correct en doorstaan niet het juiste juridische toetsingskader als aangetoond.

(56) Graag bevestiging op de constatering dat deze locatie niet aan de juiste toetsingskaders voldoet of aan de gestelde criteria voor een Prio Fase 1 locatie.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

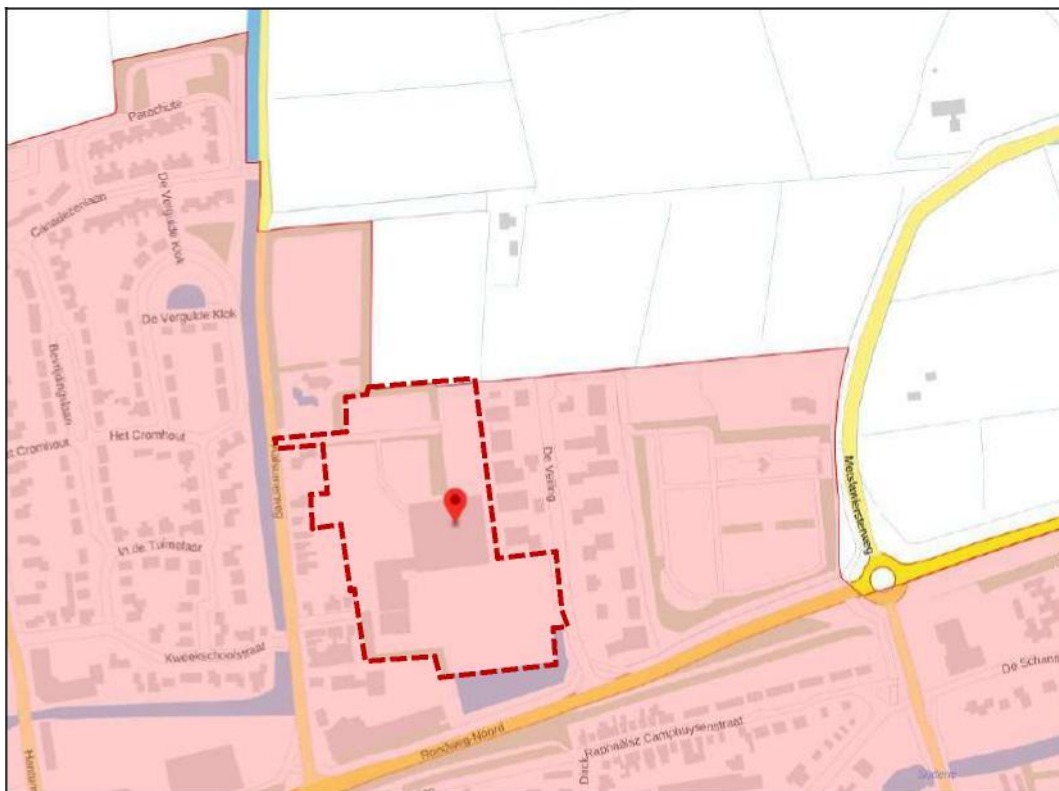
Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Dokkum overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

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

Bundeling

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



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied (Verordening Romte Fryslân 2014)
Kaart is niet correct, waar is deze kaart op gebaseerd? (57) Graag antwoord op voorgaande vraag.

Wonen

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Er wordt in de eerste alinea uitgelegd dat dit beleid onder andere verpaupering en leegstand terugdringt. Wederom wil opmerken dat hier bij deze locatie geen sprake is van leegstand of verpaupering. (58) Graag bevestiging van deze constatering.

Als aangetoond voldoet deze locatie niet aan de criteria van bestaand stedelijk gebied, laat staan aan de herinrichting daarvan. Tevens wordt er wederom gerefereerd aan een niet bestaande nood, tenslotte doet het, als aan getoond, geen recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het blijft het trachten in te passen van een "rustige woonwijk" in een industriegebied. (59) Graag een bevestiging op voorgaande aangetoonde constateringen.

In alinea 3 van punt 3.2 wordt wederom gesteld dat het plangebied deel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Slechts een deel van het plan maakt deel van stedelijk gebied de rest betreft bestemming agrarische cultuurgrond (3675m²).

(60) Graag een bevestiging van het feit dat een deel agrarische cultuurgrond is en derhalve niet onder stedelijk gebied valt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid.

In de eerste drie alinea's wordt de indruk gewekt dat er een relatie bestaat tussen voorliggende voorontwerp en de woonvisie en alle documenten welke daaraan ten grondslag liggen.

Om dit nogmaals duidelijk te benadrukken wil ik er op wijzen dat deze locatie nergens voorkomt totdat de wethouder deze locatie uit de mouw geschud heeft tijdens it petear van 09-12-2021.

(61) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie nergens (openbaar) voorkomt op schrift tot aan november '21.

Vervolgens wordt er de volgende stelling geponeerd:

Voor actueel beleid op het wonen in Dokkum wordt verwezen naar de Woonvisie 2020-2025. Ten aanzien van deze locatie wordt in de visie nog ingezet op een invulling met bedrijvigheid in combinatie met werken.

Ook hiervoor beschreven staat een onwaarheid, deze locatie wordt nergens beschreven en komt niet in de stukken voor in relatie tot de woonvisie in de breedste zin van het woord! (62) Graag bevestiging van het feit dat deze vraag nergens voorkomt en zeker niet in de woonvisie.

Tevens wordt er verwezen naar de uitbreiding van de woon-werk locatie De Veiling naar het noorden welke voor zou komen in de uitvoeringslijst van de woonvisie of structuurvisie (achterhaalde visie van 2008?)

Tot op heden hebben geen plannen op schrift kunnen vinden waar dit concrete voorstel in staat. (63) Indien deze plannen bestaan dan zouden wij daar graag een kopie van ontvangen.

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

Verder wordt er het volgende gesteld:

Een uitbreiding van woon-werklocatie De Veiling naar het noorden is één van de

14 *genoemde projecten in de uitvoeringslijst. Het verdwijnen van het tuincentrum werd ten tijde van*

het opstellen van de structuurvisie nog niet voorzien. Een transformatie naar wonen daarmee ook niet. Ook zijn er geen concrete plannen voor een uitbreiding van De Veiling. Welke visie wordt precies naar verwezen, wat is de context, wat is de relatie met dit voorontwerp, wat wordt er bedoeld met het verdwijnen van het tuincentrum? (64) Graag antwoord op voorliggende vragen.

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

Vervolgens wordt er in alinea 5 gesteld:

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

Als veelvuldig inmiddels aangetoond blijkt nergens uit dat woningbouw op de Mollema locatie past en nodig is. Dus wederom niet aangetoond. Van doorontwikkeling in noordelijke richting van De Veiling is ook geen sprake. Als er vraag zou zijn naar wonen werken locaties dan lijkt mij de Mollema locatie toch echt wel het meest voor de hand te liggen in relatie tot belendende percelen en bestemmingen. (65) Graag bevestiging van de constatering dat ,wanneer er vraag naar wonen werken zou zijn, dat dan de Mollema locatie als voor de hand liggend kan worden gezien. Dit dient dan uiteraard wel onderbouwd te worden.

Woonvisie 2020-2025

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld.

In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

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

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

De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen. Samen met de corporaties houdt de gemeente de vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. Voor de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt veel aandacht gevraagd voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en klimaatadaptie.

Hier wordt aandacht gegeven aan de woonvisie 2020-2025.

Voor de goede orde wil ik nogmaals benadrukken dat er in de volledige woonvisie of in de daar aan ten grondslag liggende documenten helemaal niet gerefereerd wordt aan deze Mollema locatie. (66) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie nergens in de woonvisie of daar onder liggende stukken voorkomt. Deze locatie is geen onderdeel van de genoemde locaties en voldoet niet aan de criteria welke ten grondslag liggen aan de fase-1 lijst. (67) Graag bevestiging van deze constatering. Daarnaast is er, als eerder aangetoond, reeds in december 2021 aangegeven door de wethouder dat het benodigde aantal te realiseren woningen, als noodzakelijk genoemd in de woonvisie / enquête, gerealiseerd was. (68) Graag bevestiging dat dit door de wethouder gepresenteerd is.

Alle argumenten waarom deze locatie als geschikt kan worden aangemerkt vervallen daarmee.

Verder wordt er in de Flexibele woningbouwprogrammering gesteld dat:

Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt.

Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten.

Als eerder aangetoond bestaat er jurisprudentie m.b.t. deze terminologie. Voorliggende locatie valt buiten die toetsingscriteria. (69) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie op basis van jurisprudentie buiten de toetsingscriteria valt.

Flexibele woningbouwprogrammering

In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten.

Als eerder aangetoond bestaat er jurisprudentie m.b.t. deze terminologie. Voorliggende locatie valt buiten die toetsingscriteria. (70) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie op basis van jurisprudentie buiten de toetsingscriteria valt.

Gemeenten zijn binnen het experiment verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan.

De onderbouwing van de afwegingen m.b.t. deze locatie zijn niet aangetoond vanuit de woonvisie of de enquête of de woningmarktanalyse en zijn daarmee niet valide voor de onderbouwing. (71) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt.

Als aangetoond voldoet het voorliggende plan niet aan de eisen voor binnenstedelijke herstructurering en ook niet aan de criteria voor inbreidingslocatie. (72) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie op basis van jurisprudentie buiten de toetsingscriteria valt.

De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Als gesteld voldoen deze documenten, op de inhoud, niet als onderbouwing. (73) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Behoefte

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgt en dat dit, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren leidt tot een aanhoudende behoefte is aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening wor-

den gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningen-kernen.

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

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie.

Deze locatie voldoet dus aangetoond niet aan de geldende criteria. (74) Graag bevestiging van het feit dat deze locatie op basis van jurisprudentie buiten de toetsingscriteria valt.

Locatie Mollema is de binnenstedelijke locatie, die tussen een woongebied en een woonwerkgebied aan ligt.

Deze stelling is aangetoond niet waar, hier komt bij dat deze locatie op twee zijden wordt ingesloten door (zware) industrie (slachthuis 3.2 en autospuiterij 3.2) en milieucategorie 2 (de Veiling) (75) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Deze locatie heeft vanuit de flexibele programmering dan ook prioriteit.

Is niet waar, er is geen enkele aanleiding om deze locatie op een prioriteitenlijst te plaatsten of als zodanig te benoemen (75) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Inzet op binnenstedelijke woningbouw sluit ook aan bij de met de provincie gemaakte afspraken in het kader van het experiment 'woningmarkt in balans'.

Sluit dus volstrekt niet aan op provinciaal beleid, staat daar feitelijk haaks op. (76) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Door binnenstedelijk woningbouw te realiseren wordt bijgedragen aan een passende volkshuisvestelijke invulling met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik in de nabijheid van de voorzieningen binnen de kern.

Conclusie

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Enige juiste conclusie kan dan ook alleen maar zijn dat deze locatie op alle toetsingscriteria faalt in relatie tot het gemeentelijk en provinciaal beleid. (77) Graag bevestiging op voorgaande "enige juiste" conclusie

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

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

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

Toetsing

Kenmerken en plaats van het project

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

Het project voorziet in de bouw van 110 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 3 hectare, waarvan 1,5 hectare al is ingericht als stedelijk gebied en 90% als zodanig is bestemd.

Dit statement bevat ook weer een feitelijke onjuistheid, het is niet waar dat 1,5 hectare al ingericht is als stedelijk gebied. Verder is het ook niet waar dat 90% als zodanig bestemd is. (78) Graag bevestiging van het feit dat hier in het plan onjuistheden zijn vermeld.

Het plangebied ligt in een gemengde stedelijke omgeving. Met de omliggende belangen (mogelijkheden bedrijven en hinder woningen) is in de planvorming rekening gehouden.

Onderdeel van het plan betreft Agrarische-Cultuurgrond en is daarmee agrarisch. Derhalve kan dit nooit als stedelijk gebied aangemerkt worden. Verder is er in het plan niet voldoende rekening gehouden met (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen van bedrijven. (79) Graag bevestiging van het feit dat hier in het plan onjuistheden zijn vermeld.

Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

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

Conclusie

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Op de site van infomil staat het volgende:

Uitgaan van planologische rechten

Bij het toepassen van zonering moet rekening gehouden worden met de planologische rechten. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

Dit kan alleen maar betekenen dat er in geval van nieuwbouw gekeken moet worden naar de respectievelijke erfgrenzen en niet naar de afstand tot gevoelige gevels of anderszins.

(80) Graag bevestiging op het uitgangspunt dat er gekeken dient te worden naar de erfgrenzen van een bestemming.

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

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

Beoordeling woongebied

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Ook als 'Wonen' bestemde gebieden langs de hoofdinfrastructuur valt onder het gebiedstype gemengd gebied.

De omgeving van de locatie Mollema is in de huidige situatie nog duidelijk een gemengd gebied. Door de bestemmingswijziging verandert dit gedeeltelijk. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert twee soorten omgevingstypen: 1. rustige woonwijk en 2. gemengd gebied. Voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden die zijn gebaseerd op verschillende richt- en grenswaarden (voor geluid). Het nieuwe woongebied wordt in principe beschouwd als 'rustige woonwijk'. Op basis van de definiëring van de verschillende gebiedstypen, kan de zuidelijke en oostelijke rand van het gebied worden beschouwd als een gemengd gebied. Dit komt door de ligging 18 tussen de bedrijven aan De Veiling en de bedrijven aan de Aalsumerweg (Slachthuis Dokkum,

Autoschade De Jager) én aan de Rondweg - Noord. De beoordeling van het woonmilieu voor dit deel past namelijk bij die van een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarin direct naast woningen ook andere functies voorkomen. Als gemeente hanteren we als uitgangspunt dat in deze gemengde zone wordt voldaan aan de hier geldende richtwaarden (voorkeurswaarde) en niet aan de uiterste grenswaarden. Daarmee wordt automatisch ook voldaan aan de grenswaarde voor een rustig woongebied.

Aanwezige bedrijfscategorieën

In de nabijheid van het plangebied komen verschillende bedrijven voor. Het gaat om 13 kavels op de woon-werklocatie aan De Veiling, het Slachthuis Dokkum en Autoschade De Jager. Op De Veiling zijn bedrijven tot een met milieucategorie 2 toegestaan. Uit een inventarisatie van de aanwezige bedrijven blijkt dat ook alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 aanwezig zijn. Bij deze bedrijven hoort een richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustige woonomgeving en 10 meter tot woningen in een gemengd gebied.

Het Slachthuis valt onder milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter tot woningen in een rustige woonomgeving geldt en 50 meter tot woningen in een gemengd gebied. Hierbij geldt dat naast geluid ook geur een bepalende factor is. Dit bedrijf valt onder een milieuvergunning, waarin voorschriften zijn opgenomen die de milieuruimte bepalen.

Een autoschadebedrijf kan in verschillende categorieën vallen. Normale autoreparatie valt onder milieucategorie 2, maar wanneer er sprake is van een spuiterij of plaatwerkerij, dan gaat het om respectievelijk categorie 3.1 of 3.2. Voor het bedrijf geldt dat er wel plaat- en spuitwerk wordt verricht, maar dit slechts onderdelen zijn van het bedrijf. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf en de locatie, kan voor het bedrijf ten hoogste worden uitgegaan van een kleine metaalwerkplaats, vallend in milieucategorie 3.1. De richtafstanden die hierbij horen zijn 50 en 30 meter. De categorieën richtafstanden en feitelijke afstanden van deze bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bedrijf/locatie	Cat.	Richtafstand Rustig wonen	Richtafstand gemengd	Afstand tot woningen Geen correcte methode; erfgrans	Voldoet? Rustig/gemengd
De Veiling (bestemming)	2	30 m	10 m	15 m	Nee / Ja -Nee
Slachthuis Dokkum	3.2	100 m	50 m	30 m	Nee / Nee
Autoschade De Jager	3.1	50 m	30 m	30 m	Nee / Ja -Nee

Uit het voorgaande blijkt dat voor de bedrijven aan De Veiling en Autoschade De Jager wordt voldaan aan de richtafstanden voor woningen in een gemengd gebied, maar niet aan die voor een rustige woonomgeving. Voor het Slachthuis wordt aan beide richtafstanden niet voldaan **Voldoet niet!**

(81) Graag bevestiging van het feit dat de gebruikte tabel niet correct is en dat de afstandswaarden niet kloppen.

Beoordeling per bedrijf/locatie

Woon-werklocatie De Veiling

Op De Veiling is sprake van een gecombineerd woon-werkgebied, waarin relatief weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn beoogd. Doordat de locatie onder de bestemming 'Bedrijventerrein' is gebracht, geldt voor de geluidsbelasting op de bedrijfswoningen een hogere grenswaarde, namelijk 55 dB(A) in plaats van 50 dB(A). Voor andere hinderaspecten, zoals geur, gevaar en stof geldt geen ruimer kader. Daardoor geldt voor bedrijven waarbij dergelijke hinderfactoren bepalend zijn, dat op 20 een woon-werklocatie altijd rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van 19

gevoelige functies en dergelijke bedrijven veelal niet passend zijn of maatregelen moeten nemen ter beperking van hinder (bijvoorbeeld toepassing geurfilters).

Voorgaande punt is correct echter dient dit wel gebaseerd te worden op de richtlijnen t.a.v. de afstanden als genoemd in de VNG richtlijnen. Voor voorgenoemde milieueffecten (geur, stof trilling en geluid) geldt ten minste 30 meter. Indien buiten die 30 meter overlast optreedt zullen er inderdaad maatregelen genomen moeten worden, daarbinnen geldt dit uiteraard niet. Indien hier van afgeweken wordt zal dit consequenties ten gevolge hebben, hetzij ten aanzien van de bedrijfsvoering (huidig of toekomstig), hetzij ten aanzien van de uitgangspunten in het kader van de waarborgen woon- en leefklimaat.

(82) Graag bevestiging van het feit dat bij het huidige plan wel degelijk consequenties optreden voor bedrijven dan wel ten aanzien van een te verwachten woon- en leefklimaat.

Voor beoordeling van de milieusituatie tussen de nieuwe woningen en de bedrijven die zijn gevestigd aan De Veiling (of zich zullen vestigen), is geluidhinder over het algemeen bepalend. Door inzicht te krijgen in de theoretische maximale geluidsbelasting van de bedrijven op de woningen kan een duidelijker inzicht worden gegeven in de potentiële effecten van de woningen op de bedrijfsvoering en mogelijkheden van de bedrijven en ook uitspraken worden gedaan over het woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Hiernaar is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1.

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

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

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

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

De bedrijvigheid wordt pas belemmerd door de aanwezigheid van woningen als op individueel niveau niet kan worden voldaan aan de geluidsnorm van 50 dB(A) op de gevels van woningen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Deze norm wordt zelfs in geval van vijf gelijktijdig opere-

rende aannemersbedrijven met werkplaats niet overschreden. Dit betekent dat met voldoende zekerheid kan worden geconcludeerd dat de bedrijven niet worden belemmerd in een reële bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Verdere maatregelen zijn hier niet nodig.

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

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

Slachthuis Dokkum

Het slachthuis heeft een milieubelasting op het gebied van zowel geur als geluid. De mogelijkheden voor dit bedrijf zijn vastgelegd in de voorschriften van een 'milieuvergunning'. Hierin zijn toetspunten opgenomen, waar een bepaalde maximale belasting geldt. De woningbouw op de locatie Mollema vormt voor het bedrijf maatgevende toetspunten, die opgenomen moeten worden in de voorschriften van de vergunning. In overleg met het bedrijf heeft het onderzoeksbureau dat de belasting voor de vergunning in beeld heeft gebracht, de belasting op het stedenbouwkundig plan bepaald. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierin wordt ingegaan op geluid en geur.

- Geluid -

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

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

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

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

Wat betreft de effecten van het plan op de bestaande toetspunten is geconstateerd dat aan de zuidzijde het geluid met 1 dB(A) toeneemt, als gevolg van reflecties van het plan. De geluidsbelasting is hier maximaal 40 dB(A) en van een dergelijke toename is bekend dat dit voor het menselijk oor niet waarneembaar is. Voor de woning aan de Aalsumerweg 23 geldt dat de geluidsbelasting met 2 dB(A). Dit komt door het slopen van tussenliggende (afschermde) bebouwing. De geluidsbelasting blijft voor deze woning maximaal 50 dB(A). Voor de maximale geluidsniveaus is het beeld

merweg 23, waar de grenswaarde met 0,1 dB wordt overschreden. Door de beperkte aard en frequentie van de maatgevende bron, is deze vrijgesteld van toetsing binnen de vergunning. Hierbij moet opgemerkt worden dat het geen verplichting is om de bestaande gebouwen te laten staan. De veranderingen op de betreffende woning zijn daarmee geen direct gevolg van de woningbouw op de locatie. Alle veranderingen zijn vergunbaar. Deze moeten in de vergunning van het Slachthuis worden aangepast.

- Geur -

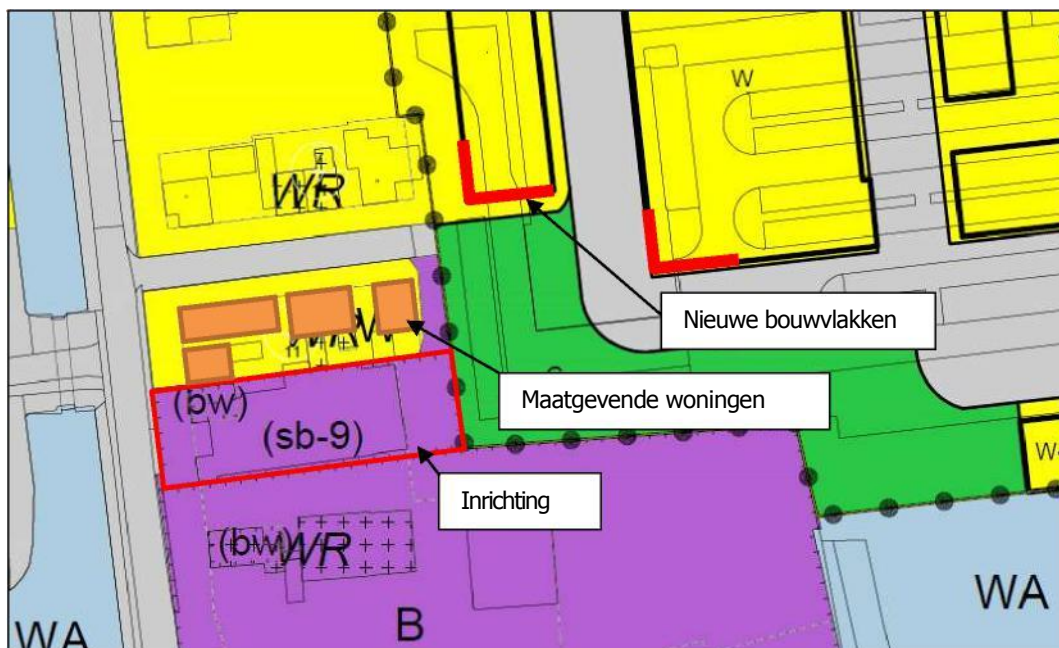
Ook voor de geurbelasting geldt dat er in een deel van het plangebied een waarde tussen de richtwaarde ($0,55 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel) en grenswaarde ($1,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel) is berekend. Aan de grenswaarde (en tevens de huidige vergunde waarde) van ten hoogste $1,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentiel kan zowel ter plaatse van de bestaande woningen als ter plaatse van de geprojecteerde woningen worden voldaan. De beoogde nieuwe woonbestemmingen binnen het plangebied liggen buiten de $1,5 \text{ ouE/m}^3$ -contour (als 98-percentiel).

Ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen wordt onverminderd aan de grenswaarde voldaan. Het bedrijf wordt daarmee niet in haar vergunde rechten aangetast. Binnen het plangebied wordt de richtwaarde overschreden. Bij de woningen wordt wel voldaan aan de grenswaarde. Er is daarmee sprake van een als aanvaardbaar te beoordelen en vergunbare geursituatie.

Voor de inrichting geldt dat aan de beste beschikbare technieken (BBT) wordt voldaan. Naar verwachting is de geurbelasting in de feitelijke situatie lager dan de vergunde situatie.

Autoschade De Jager

Voor Autoschade De Jager geldt dat de nieuwe woningen niet maatgevend zijn voor geluiduitstraling en andere hinderaspecten. In figuur 4.2 is de inrichtingsgrens weergegeven ten opzichte van bestaand maatgevende woningen en de dichtstbijzijnde nieuwe bouwgrenzen voor woningen. Hieruit



blijkt dat de woningen op relatief grote afstand staan. De huidige woningen staan op 6 meter afstand, de nieuwe op ruim 30 meter.

Uitgaande van puntbronnen is algemeen bepaald dat het geluidsniveau met 6 dB zal afnemen voor elke verdubbeling van de afstand. Dat betekent dat wanneer op de bestaande woningen wordt voldaan aan een geluidsbelasting van 50 dB(A), de geluidsbelasting op 12 meter ongeveer 44 dB(A) is en op 24 meter nog 38 dB(A). Op basis hiervan kan met voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van Autoschade De Jager op de nieuwe woningen voldoet aan de richtwaarde voor een rustige woonomgeving. Hiermee is gewaarborgd dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Binnen het grootste deel van het woongebied dat dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is sprake van een rustig woonklimaat. Langs de randen van het plangebied, aansluitend op De Veiling en nabij het Slachthuis, is sprake van een geluidsbelasting die past bij een gemengd gebied. De geluidsbelasting is zowel De Veiling als voor het Slachthuis bepaald op basis van de bestaande rechten, die niet in de praktijk niet volledig worden benut. Op basis hiervan wordt het woonklimaat als acceptabel beoordeeld, passend bij een stedelijk woonmilieu. Bedrijven worden in elk geval niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

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

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

Ten aanzien van de beoordeling woongebied (reactie punt ruimtelijke inpassing):

Ten eerste is het feitelijk onjuist om te stellen dat het inpassing van een woongebied in een gemengde zone betreft. Het betreft hier de inpassing van een woongebied in een aan twee zijden omsloten industriegebied. (83) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering. Dat is een wezenlijk ander uitgangspunt. Met dit plan tracht men feitelijk een “rustige woonwijk” te creëren op basis van de criteria geldende voor “gemengd gebied” gehanteerd door de VNG voor bestaande situaties. (84) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering. Dat is feitelijk gewoon de handlichten met wetgeving om tot een positieve beoordeling te komen. Men scherm hier ook met advies van de FUMO zonder duiding in relatie tot de vraag welke ten grondslag ligt / lag aan het ingewonnen advies. De kans is heel reëel dat er gevraagd is of de juiste berekening uitgevoerd is welke in dat geval net zo goed aan een wiskundig onderlegd iemand gevraagd had kunnen worden. Het noemen van de FUMO impliceert op geraffineerde wijze dat er een hele degelijke toetsing aan ten grondslag zou liggen wat natuurlijk onzin kan zijn. (85) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Hier wordt echter nog wel een ander punt aangestipt, ook hier weer wordt gespeeld met de term “gemengd gebied”. Aan de ene kant tracht men dat toetsingskader te gebruiken, terwijl men aan de andere kant het beeld van “rustige woonwijk” tracht te behouden. Uiteraard om het in lijn te brengen met de veronderstelde (aangetoond onjuiste) uitgangspunten uit de woonvisie. Er staat namelijk helemaal nergens dat er behoefte is aan woningen met “aan huis gebonden bedrijvigheid”. Ik kom hier later nog op terug. (86) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Wat ik nog wel wil vermelden is het feit dat als dit de juiste en correcte afwegingsmethode zou zijn t.a.v. dergelijke plannen het mij dan raar voorkomt dat de VNG dit niet als beleidslijn heeft voorgesteld. In dat geval hoeft er nl. nooit meer (voldoende) afstand t.o.v. milieucategorisering te worden gehouden dan de in gemengd gebied genoemde afstanden. Waarom zou die andere tabel dan nog relevant zijn? (87) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Verder wordt er wederom gerefereerd naar de typeringen “rustige woonwijk” en “gemengd gebied”. Grofweg kan worden gesteld dat de typering “gemengd gebied” aan de west-, oost- en zuidzijde op basis van verschillende argumenten wordt toegepast. Aan de zuidzijde om de verhoogde geluidsbelasting vanuit het slachthuis, de autospuiter en de rondweg te ondervangen. Hiermee wordt feitelijk al benadrukt dat voorliggende plan niet op de juiste uitgangspunten is getoetst. Er wordt zelfs aangegeven dat na toepassing van alle voorwaarden (best case scenario!!) er nog steeds niet helemaal

aan de criteria voldaan wordt maar dat dit minimaal is. (88) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Als aangegeven is de emissie op basis van biologische agentia niet eens meegenomen wat uiteraard kan leiden tot een serieus gevaar voor de gezondheid van de kinderen spelend in het mooie parkje. Aan de oostzijde heeft men het voorliggende probleem trachten te ondervangen met een andere variant van wonen en werken namelijk door die woningen te typeren als woonbestemming met aan huis gebonden bedrijvigheid. (89) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Allereerst zou ik graag willen weten aan welke behoefte hiermee wordt voldaan vanuit de woonvisie of anderszins. Mocht er in het uiterste geval een obscuur, nog niet gedeeld onderzoek uit de hoge komen waar deze vraag uit blijkt, dan zou ik vervolgens graag willen weten hoe er voor gezorgd wordt dat deze kavels ook bij de mensen komen welke daar belangstelling voor hebben. Mochten deze woningen nl. als "gewone" woningen voor wonen verkocht worden dan zouden deze in mijn beleving onder de typering "rustige Woonwijk" moeten vallen. Het lijkt mij voor de hand liggend dat deze voorraad "wonen werken locaties" uitsluitend voor beoogde bestemming gebruikt wordt. Dit zou dan voorbehouden moeten zijn aan kandidaten welke een volledig Business plan uitgewerkt hebben en beschikken over een KvK nummer. Net zoals destijds de selectiecriteria waren bij de kavels aan De Veiling. (90) Graag antwoord op voorgaande vragen.

Als dit niet schriftelijk aantoonbaar gemaakt kan worden, het komt namelijk uitsluitend in de berekeningen van Rho voor en verder helemaal niet in het voorontwerp, dan is er geen enkele reden deze typering hier te gebruiken waardoor feitelijk de typering "rustige woonwijk" van toepassing is en daarmee een afstand van 30 meter gerealiseerd dient te worden conform VNG. (91) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Verder wordt uitvoerig de handelswijze t.a.v. de huidige situatie, in relatie tot geluid, uitgelegd en uitgewerkt. Los van het feit dat er een heleboel positief geïnterpreteerde (om vooral het plan haalbaar te maken) aannames in zitten, blijf ik bij de grondhouding dat de huidige situatie volstrekt niet relevant is omdat de kavels aan De Veiling met een bepaalde bestemming verkocht zijn. Wij mogen er van uit gaan dat deze bestemming niet gewijzigd wordt (hoewel deze gemeente dat soms op discutabele wijze doet), daarmee behouden wij het recht om bedrijvigheid uit te oefenen binnen die milieu categorisering. Dit betekent feitelijk dat de uiterste grenswaarden moeten worden aangehouden als toetsingskader. Als het in de praktijk mee blijkt te vallen dan is dat ook letterlijk voor eventueel belanghebbenden een meevaller. Om nu, op basis van veronderstelde praktijk opnames het gebruik te herijken lijkt mij dan ook niet de juiste handelswijze. Rho weet dit ook en heeft dit ook en heeft dit op de bijeenkomst van 22 maart jl. ook erkend. Ook denk ik dat het goed is de discussie breder te trekken dan alleen geluid. Dit wordt als maatgevend aangegeven maar is wat mij betreft vanuit de bestemming een onderdeel van, naast geur, stof en trilling.

Hiermee wordt dus niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat maar slecht wanneer bepaalde berekende uitgangspunten in takt blijven. Dit is natuurlijk niet toekomstbestendig. (92) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Ten aanzien van het slachthuis wordt, als eerder gemeld, niet voldaan aan de uitgangspunten. Na lang redeneren en rekenen wordt de conclusie gedeponeerd dat het voldoet mits er een geluidsscherm geplaatst wordt. Hoe of wat en wie het betaald wordt niet geduid. Als dit onderdeel van het plan is dan dien dit m.i. te voldoen aan wetgeving en dien het opgenomen worden in de bouwkundige en planologische uitwerking van het plan. Een scherm stopt overigens niet de biologische agentia.

De geurhinder is een proces over gevoerd waar uit kwam dat deze in relatie tot het tuincentrum niet te hoog was, we hebben het hier over de belasting op de gevel overigens wat uiteraard in de WPN rapportages vermeld staat, in dit plan zijn er binnen die grens veel woningen gesitueerd welke uiteraard veel overlast zullen ervaren.

(95) *Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.*

Tenslotte wordt er nog even ingezoomd op de autospuiter. Daaruit blijkt dat men het moeilijk vindt om de juiste milieucategorisering toe te passen terwijl dit gewoon feitelijk 3.2 is maar dat past niet in de plannen. Dan wordt er gesteld dat de bestaande situatie niet voldoet en daarmee hoeft schijnbaar de nieuwe situatie ook niet te voldoen. Deze alinea's zijn nu typerend voor het naar eigen goeddunken toepassen van regels en wetgeving. (96) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

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

Toetsing

Voor het plan is voornamelijk de Rondweg-Noord van belang. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin ook geluid van de andere wegen is beoordeeld. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt dat vanwege de Rondweg-Noord, de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij het woongebouw wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de Rondweg-Noord bedraagt ten hoogste $L_{den} = 55$ dB (gecorrigeerd). Aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB(A) wordt wel voldaan. Vanwege de overige individuele wegen wordt de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de gevels van de woningen niet overschreden. De geluidbelasting vanwege alle individuele wegen op de gevels van de woningen is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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

Om een in akoestische zin acceptabel woon- en leefklimaat binnen de te realiseren appartementen en woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met een cumulatie van geluid als gevolg van de Slachterij. Andere bedrijven hebben een effect op woningen die niet relevant worden gelast door geluid van wegverkeer.

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

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

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

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Hier dient nog een hogere waarde procedure te worden doorlopen

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Toetsing

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

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

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

Toetsing

Verkeersafwikkeling

Om een objectief beeld te verkrijgen van enerzijds de verkeersafwikkeling op de Rondweg Noord en anderzijds de vormgeving van de aansluitingen op de Aalsumerweg, is een verkeerskundige analyse voor het plan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4. Voor het onderdeel vormgeving zijn niet alleen de aansluitingen op de Aalsumerweg beschouwd, maar is ook een ontwerptoets uitgevoerd. Deze heeft geen invloed op het bestemmingsplan, maar wordt meegenomen in de uitwerking van het technisch ontwerp van de openbare ruimte.

- Ontsluiting Rondweg Noord -

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

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

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

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

- Ontsluiting Aalsumerweg -

Het plan krijgt ook een aansluiting op de Aalsumerweg. De Aalsumerweg is een erftoegangsweg, die vooral wordt gebruikt door de aanliggende percelen en verkeer tussen Aalsum en Dokkum. Vanuit de woonwijk Weeshuislanden is noordelijk alleen een fietsverbinding op deze weg aanwezig en in het zuiden een aansluiting voor autoverkeer. De weg heeft voldoende capaciteit voor enig aanvullend verkeer. In Aalsum staan ongeveer 14 woningen en in Dokkum staan er nog eens 16 woningen aan de weg. De aansluiting Weeshuislanden en de bedrijfsfuncties sluiten vrijwel direct aan op de Rondweg-Noord. Hier staan bijna geen woningen meer. Uitgaande van de CROW-normen zou de verkeerintensiteit ten noorden van de aansluiting Weeshuislanden, als gevolg van de aanliggende woningen, ongeveer 250 mvt/etmaal zijn. Door enig sluipverkeer zal dit in de praktijk mogelijk wat meer zijn, maar er is sprake van een luw verkeersbeeld.

Het plan Mollema is zo ontworpen dat het gebruik van de ontsluiting op De Veiling de natuurlijke route is. De ontsluiting op de Aalsumerweg ligt in het uiterste noordwesten en zal alleen incidenteel worden gebruikt door de meest noordelijk gelegen woningen, wanneer zij in westelijke richting door willen. Het gaat dan om 16 woningen die hooguit in 50% van de gevallen deze ontsluiting gebruiken. Dat komt neer op ongeveer 60 mvt/etmaal op de ontsluiting aan de Aalsumerweg. Dit leidt niet tot een ander verkeersbeeld of een onveilige verkeerssituatie. De gemeente zal hierop monitoren. Indien deze aansluiting tot hinder leidt, kan deze een door middel van een verwijderbare paal worden afgewaardeerd tot calamiteitsroute voor hulpdiensten.

In de verkeersanalyse blijken geen belemmeringen voor het maken van een onderschikte aansluiting op de Aalsumerweg. Wel worden aanbevelingen gedaan voor het ontwerp van de aansluiting, waarbij beide aansluitingen worden ontworpen als plateau om de gelijkwaardigheid en lagere snelheden af te dwingen. Hiermee wordt bij de verdere uitwerking rekening gehouden. Tevens is het profiel van de weg in de huidige situatie al een aandachtspunt. De breedte tussen 5,3 en 5,7 meter geeft onduidelijkheid over wat van bestuurders wordt verwacht wanneer een auto een fietser inhaalt terwijl er gelijktijdig een auto van de tegengestelde richting passeert. Overigens is het gelet op de te verwachten intensiteiten niet aannemelijk dat deze situatie zich vaak voor zal doen.

Voor fietsers en wandelaar wordt in het zuidwesten van het plangebied een ontsluiting gemaakt. Deze sluit goed aan op de aansluiting van de Weeshuislanden en op de fietstunnel onder de Rondweg-

Noord, richting het centrum. Door de geringe verkeersintensiteit op de Aalsumerweg is het niet nodig om hiervoor maatregelen te nemen.

Parkeren

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

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

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

4.5 Verkeer en parkeren

Voor de woningen aan De Veiling grenzend is er rekening gehouden met wonen / werken bestemmingen. Dit lijkt niet doorgevoerd te zijn in de beoordelingen ten aanzien van verkeer en parkeren. Als het zo is dat al deze woningen zullen worden gebruikt voor aan huis gebonden werk dat zal dit ongetwijfeld een effect hebben op de verkeersdruk maar zeker ook op de parkeergelegenheid. (97) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering.

Verder wordt gesteld dat er langs de Aalsumerweg een veilige route kan worden gerealiseerd. Wellicht heeft men gekeken naar de huidige situatie echter vanuit het slachthuis zijn 50.000 slachtingen per jaar tot de IPPC grens vergund. Qua levende have wordt er dan ca. 50.000 x ca. 500kg aangevoerd (2,5M kg) en ca. 50.000 x ca. 250 kg. Afgevoerd (1,25M kg). Al met al leidt dit tot een (vracht-) verkeersdruk van ca. 2-2,5 vrachtverkeersbewegingen per operationeel uur over diezelfde veilige route. Ik vraag mij oprecht af of er gekeken is naar wat mag binnen de bestemmingen of dat er gefilterd is op wat nu de best mogelijke uitkomsten geeft. (98) Graag bevestiging van het feit dat er in het geheel niet gekeken is naar de uiterst vergunde waarden of bestemmingen.

Verder blijft het onvoorstelbaar dat een volledige woonwijk wordt ontsloten op een industrieterrein waarbij in het geheel geen borgingen of veiligheden zijn voor wandelaars en of fietsers. Dezen zijn feitelijk op de gehele Veiling vogelvrij. (99) Graag bevestiging van voorgenoemde constatering. Aangezien dit hoofdzakelijk kinderen / jeugd zal betreffen is het ontsluiten op een industrieterrein zonder stoepen of fietspaden zeer onwenselijk.

Tenslotte wordt er ook een verbinding langs de noordzijde gecreëerd tussen betreffende plan en De Veiling. Ook hiervoor geldt dat er verwacht mag worden dat dit pad door wandelaars en of fietsers gebruikt gaat worden. Deze wandelaars en fietsers, hoofdzakelijk spelende kinderen, zullen vervolgens vogelvrij zijn wanneer zij op De Veiling komen. Er zijn geen voetpaden geen fietspaden en vanuit de aard van de bestemming (industrie cat 2) kan men gevaarlijke situaties verwachten m.b.t. in en uitdraaiend werkverkeer. Het zou dan ook een kwalijke zaak zijn wanneer dit op deze wijze ingericht zou worden. Ik hoor dan ook graag hoe de veiligheid in deze geborgd gaat worden? (100) Graag een reactie op voorgenoemde constatering en de daaruit voortvloeiende vraag.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

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

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000- gebieden

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

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

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied de Waddenzee, maar wel voor de duingebieden op Ameland en Schiermonnikoog. Het plangebied ligt hier 16 kilometer vanaf.

Bij woningen hebben alleen verkeersbewegingen een effect hebben op de stikstofemissie vanuit een gebied. Zoals beschreven in paragraaf 4.5 neemt de verkeersgeneratie niet toe, ten opzichte van de situatie met een tuincentrum. Aangezien het tuincentrum al enige tijd is gesloten, is met de AERIUS-calculator (versie 2022) een indicatieve berekening gemaakt, op basis van 800 mvt/etmaal, vanuit het plan tot op de Centrale As. Deze is opgenomen in bijlage 5. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecoloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6.

Uit de quickscan is gebleken dat in en rondom het plangebied potenties aanwezig zijn voor beschermde soorten. Het gaat in de eerste plaats om broedvogels. Door buiten het broedseizoen met de werkzaamheden aan te vangen zijn conflicten met de Wnb te voorkomen. Wel is in het noorden van het plangebied een nest aangetroffen dat mogelijk van een sperwer of ransuil is en daarmee jaarrond beschermd is. Daarvoor is een nader onderzoek (tijdens het broedseizoen) uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat het nest niet meer wordt gebruikt. Er zijn op dit vlak geen vervolgacties meer aan de orde ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

(101) Graag nader onderzoek aangezien de sperwer herhaaldelijk in de buurt gespot is gedurende de afgelopen zomer, daarnaast zijn er diverse roofvogels (wespandief en buizerd) waargenomen (vastgelegd) met mogelijk nesten in de omgeving.

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

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

(102) Er zijn waarnemingen van de bunzing en de steenmarter (vastgelegd wildlife camera) in dat kader is aanvullend onderzoek gewenst en wellicht wettelijk noodzakelijk ten tijde behandeling / uitvoering plan.

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

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

Toetsing

Uit informatie die bekend is bij de gemeente zijn op en rondom de locatie verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgesteld in het kader van het woon-werkgebied en het tuincentrum en dateren van de periode 2003 tot 2007. Voor de uitvoering van de plannen is actueel inzicht in de kwaliteit van de bodem nodig. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en verwerkt zodra dit beschikbaar is. De huidige onderzoeken geven al wel een goed beeld van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoewel er formeel sprake is van een verdachte locatie, is er voor de ontwikkeling van het tuincentrum geen milieuhygiënische belemmeringen geconstateerd, die aanvullend onderzoek of bodemsanering noodzakelijk maken. Alleen op het voorste deel, ter plaatse van het beoogde appartementengebouw, het bijbehorende parkeerterrein en de waterpartij, zijn verontreinigingen geconstateerd die te maken hebben met het historisch aanwezige spoorwegbedrijf.

Mogelijk is op deze plek een aanvullende sanering nodig. Hier wordt geen wonen met tuin voorgesteld en de appartementen staan, door de bergingen in de eerste bouwlaag, niet in directe verbinding met de bodem. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden om milieuhygiënische belemmeringen voor het plan te voorkomen.

(103) Wanneer de waterpartijen vergroot worden zal dit beroering geven in de vervuilde grond. Daarnaast dient er te worden geheid wat ook kan leiden tot gevolgen in de (ondergrondse) waterstromen. Graag zien wij dit voldoende in kaart gebracht om gevolgen te voorkomen.

De resultaten van het bodemonderzoek worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de water-kwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide water-toetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 8.

Waterafvoer/berging

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

Het plan wordt relatief groen ingericht. Er komt 7.964 m² aan openbare bestratingen en uitgaande van gemiddeld 50% verharding op de kavel, komt er 8.874 m² aan verharding op de kavels. Dit is in totaal 16.838 m². In de huidige situatie is er op het terrein 14.210 m² aan verharding en 433 m² halfverharding, die voor 40% wordt meegerekend, aanwezig. Dit komt neer op 14.643 m² op te ruimen verharding. Dit betekent dat de toename aan verharding 2.200 m² bedraagt. Hiervan moet 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Als gevolg van de uitvoering van het plan wordt 588 m² aan water gedempt, waarmee de totale watercompensatie op 808 m².

Ruimtelijke adaptatie

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

Waterkwaliteit

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

Afvalwater en regenwatersysteem

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

Vervolg

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

4.9 Archeologie

Toetsingskader

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

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

Toetsing

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



Figuur 4.3 Fragment kaarten FAMKE

Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat geen onderzoek is vereist (groene kleur). Voor de ijzertijd-middeleeuwen wordt onderzoek geadviseerd bij ingrepen groter dan 2.500 m². Aangezien in het plangebied een grootschalige herontwikkeling voorstelt, in een gebied dat deels nog niet is bebouwd, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 9.

Uit het onderzoek volgt dat in de bodem van het onderzoeksgebied geen aanwijzingen zijn gevonden voor menselijke bewoning of activiteit. De bodemopbouw wijst erop dat het gebied niet aantrekkelijk was als vestigingsplaats, vanwege regelmatige overstromingen door de zee. De verwachting voor archeologische waarden is daarom laag in het onderzoeksgebied. Voor het noordelijk

deel van het plangebied is in 2003 al geconcludeerd dat er een lage verwachting was op archeologische waarden. Daarom wordt geadviseerd om het hele plangebied vrij te geven wat betreft de archeologie. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Toetsing

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

Ten aanzien van de twee percelen met de bestemming agrarische-cultuurgrond heeft de gemeente de volgende bestemmingseisen opgesteld:

Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond, waarbij de instandhouding van landschappelijke waarden wordt nagestreefd;*

met daaraan ondergeschikt:

- b. voet- en rijwielpaden;*
- c. sloten, bermen en beplanting;*

met de daarbijbehorende:

- d. nutsvoorzieningen;*
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.*

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en (vee)voer;
- b. het planten van bossingels en bosschages.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het dempen en/of graven van sloten en andere watergangen en/of waterpartijen;
- b. het aanleggen van paden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelontsluitingswegen.

4.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

4.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en archeologische waarden van de gronden.

(104) De vraag is of dit voldoende geborgd is bij de uitvoer van dit plan.
Graag uw reactie ten aanzien van voorgenoemde punt.

4.11 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

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

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

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

Toetsing

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

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

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

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

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

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

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

Toetsing

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

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Toelichting op de regels

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

Groen

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

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Water

De uitbreiding van de waterpartij rondom het woongebouw is bestemd als 'Water'. Deze bestemming is bedoeld voor structuurbepalende waterpartijen, die tevens een belangrijke waterhuis-houdkundige functie hebben.

Wonen

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

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

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

In de bijlagen is een lijst bijgevoegd welke betrekking heeft op de exacte bestemmingen welke eventueel voorzien zijn:

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Kledingmakerij, zoals:

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf

Woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld

een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, zoals:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf

uurwerkreparatiebedrijf

goud- en zilverwerkreparatiebedrijf

reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen

reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, zoals:

reclame ontwerp

grafisch ontwerp

architect

(Zakelijke) dienstverlening, zoals:

notaris

advocaat

accountant

assurantie-/verzekeringsbemiddeling

exploitatie en handel in onroerende zaken

ICT bedrijven

webwinkels waar de verkoop van goederen uitsluitend plaatsvindt via internet

Overige dienstverlening, zoals:

kappersbedrijf

schoonheidssalon

pedicure

Onderwijs, zoals:

autorijsschool

onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Detailhandel:

productiegebonden detailhandel

Horeca:

bed and breakfast

Voorgenoemde bedrijvigheid valt feitelijk onder milieucategorie 1 (105) graag bevestiging van deze constatering., hier zal over het algemeen een KvK inschrijving voor nodig zijn naast een businessplan. (106) graag bevestiging van deze constatering

De vraag is nu of dit geldt voor alle woonbestemmingen want dat staat niet gedefinieerd, de facto wordt er nu, grenzend aan De Veiling een wonen / werken locatie gecreëerd.

(107) Graag reactie ten aanzien van de stelling dat er feitelijk een nieuwe wonen werken locatie wordt gecreëerd met 86 percelen.

Als het beoogde doel is om een wonen- / werkenlocatie te creëren dan zal naar mijn mening het volledige plan hierop herzien moeten worden (108) Graag reactie naar aanleiding van deze stelling. want hoe verhoudt dit zich bijvoorbeeld tot sociale woningbouw en een appartementencomplex.

Hier komt bij dat er nooit gesproken is van een wonen- / werken locatie maar altijd van een "rustige woonwijk". (109) Graag bevestiging van dit uitgangspunt. De vraag rijst dan natuurlijk waarom er nu ingezet wordt op een wonen / werkenlocatie. Er zullen ook verkeerstechnische gevolgen zijn in de zin van bevoorrading, moet er bijvoorbeeld rekening gehouden met bevoorradingen (vracht-) verkeer, hoeveel klanten kan ieder ondernemer ontvangen en hoe borgen we de verkeersveiligheid. (110) Graag bevestiging van het feit dat de consequenties van het realiseren van een wonen werken locatie niet in beeld gebracht zijn.

Als het zo is dat dit slechts voor een deel geldt, welk deel is dat dan en hoe zorgt men er voor dat deze percelen bij de juiste ondernemers komen en niet voor uitsluitend wonen zullen worden gebruikt zodat dit weer ten koste gaat van de voorraad wonen- / werken locaties. (111) Graag aangeven welk toetsingskader hier aan ten grondslag ligt. Welke milieu kader worden er uitgegeven, zijn die specifiek naar aard van het bedrijf of meer algemeen in de zin van categorie 1, zullen er specifieke milieuvergunningen nodig zijn. (112) Graag voorliggende vraag beantwoorden. In dat geval zal ook hier rekening moeten worden gehouden tussen woon- werklocaties en eventuele onderdelen binnen dit plan volgens de bestemming "rustige woonwijk"(113) Ook hier weer dient er getoetst te worden conform VNG, correct?. Als eerder aangegeven vraag ik mij ook af aan welke exacte vraag hier wordt voldaan en hoe dit exact onderbouwd wordt vanuit de woonvisie (114) Graag een concreet antwoord m.b.t. de onderbouwing tot deze invulling.

Stedenbouwkundig gezien lijkt het plan hier een beetje half zwanger. Als dit ten koste gaat van de beoogde woonvraag dan vraag ik mij af waar deze dan gerealiseerd zullen worden. (115) Graag antwoord op voorliggende vraag.

Kortom, één regel in het voorliggende voorontwerp geeft misschien wel 100 vragen, het lijkt mij zaak dat deze bestemming exact uitgewerkt wordt binnen het concrete voorontwerp om überhaupt richting een ontwerp te gaan. (116) Graag bevestiging op het feit dat hier feitelijk niets onderbouwd is terwijl er wel heel specifiek een lijst in de bijlage toegevoegd is m.b.t. de exacte invulling van deze wonen / werken locatie.

Wonen - Woongebouw

Het appartementengebouw dat gerealiseerd wordt is bestemd als 'Wonen-Woongebouw'. Daarin is deze bestemming opgenomen voor gestapelde bouw. Daarbij is een maximum bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Hiermee wordt voorzien in een gebouw dat bestaat uit vijf bouwlagen met enige marge. Op de begane grond komen bergingen en daarbovenop vier bouwlagen met woningen.

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

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

De direct belanghebbenden, in dit geval de belenden bedrijven, zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan wordt op basis van de inspraakverordening tevens gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd.

Zienschijzen

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

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatie

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

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

BIJLAGE 1

