Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	: 2023-157576
Raadsvergadering d.d.	: 5 oktober 2023 (**It Debat 21 september 2023**)
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: K. Bakema
E-mail	: k.bakema@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema.
Begrotingswijziging	: nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpDkDeveiling1-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2022-01-17 ongewijzigd vast te stellen.
2. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte reactienota zienswijzen vast te stellen.
3. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte welstandskader vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 28 maart 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema'. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalig tuincentrum Mollema aan De Veiling 1 te Dokkum en de realisatie van in totaal 110 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpwelstandskader hebben van 6 april tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Enkele hebben geleid tot aanpassing van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Aangezien aanpassingen in de plantoelichting niet leiden tot een gewijzigde vaststelling – anders dan aanpassingen in de regels en verbeelding – kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld door de raad.

Uw raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema', de reactienota zienswijzen vast te stellen en het beoogde welstandskader ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

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. De prominente ligging op een zichtlocatie aan de Rondweg en op korte afstand van de binnenstad, vraagt om een meer hoogwaardige invulling. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de planologische mogelijkheid te realiseren voor de herontwikkeling van het terrein met in totaal 110 woningen.

Argumenten

1.1 en 2.1 Het bestemmingsplan en de reactienota zienswijzen kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.

Het tuincentrum Mollema aan De Veiling 1 te Dokkum is in 2012 gesloten. Sindsdien is er voor de locatie geen duurzame invulling gevonden. Sinds de sluiting van het tuincentrum heeft het gebouw lange tijd leeggestaan, waarna het is gebruikt voor verkoopevenementen. De prominente ligging van het terrein op een zichtlocatie aan de Rondweg van Dokkum en op korte afstand van de binnenstad, vraagt om een meer hoogwaardige invulling. De gemeente 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. 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.

Het zuidelijk deel van het terrein is grotendeels verhard en bebouwd. Er staat voor ongeveer 5.100 m² aan gebouwen, waaronder een deel kassen. Op het voorterrein ligt een parkeerterrein. Het achterste aansluitende deel is op dit moment nog in gebruik als grasland met enkele boomsingels.

Het voorliggende bestemmingsplan (bijlage 1) heeft tot doel om het terrein te herontwikkelen voor de realisatie van 110 woningen. De bestaande bebouwing van het voormalig tuincentrum wordt gesloopt. De huidige bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Zwanenburg Projecten (de projectontwikkelaar) heeft in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat voorziet in 86 grondgebonden woningen in verschillende segmenten en 24 appartementen in een appartementengebouw aan de waterpartij aan de zuidzijde. Er worden met name woningen gebouwd voor het lagere en middensegment, waaronder 14 woningen voor sociale huur.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 april tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend, waarvan 1 is ondertekend door meerdere omwonenden. De reactienota zienswijzen is bijgevoegd (bijlage 2). Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de plantoelichting:

- Hoofdstuk 4.7 Bodemkwaliteit is aangevuld met de tekst: "Bij de punten 36, 37 en 38 zal de bovengrond tot circa 0,5 m -mv apart worden afgevoerd en de andere bovengrond kan als industriegrond worden afgevoerd. Na de afvoer van deze bovengrond zal de achtergebleven bodem opnieuw worden gekeurd en in een rapport worden geëvalueerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient dit rapport te worden aangeleverd en beoordeeld."
- Bijlage 5, het rapport 'Verkeerskundige analyse', nummer 23.0069, opgesteld door BonoTraffics, is d.d. 27 juli 2023 aangepast. Op de laatste pagina van het rapport stond een onjuistheid die betrekking heeft op de noordelijke ontsluiting naar de Aalsumerweg. De noordelijke aansluiting van het plan op de Aalsumerweg is afgewaardeerd tot een fietspad, maar dit was nog niet verwerkt in het rapport. Dit is hersteld.

Ambtshalve wijzigingen in de plantoelichting:

- Het 30 km gebied is uitgebreid en De Veiling wordt ook opgenomen in het 30 km gebied. Hiervoor is nog wel een apart verkeersbesluit noodzakelijk.

Aangezien aanpassingen in de plantoelichting niet leiden tot een gewijzigde vaststelling – anders dan aanpassingen in de regels en verbeelding – kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Hogere waarde geluidsbelasting vanwege Rondweg-Noord
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 de geluidsbelasting op de gevel worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

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. Hieruit blijkt dat vanwege de Rondweg-Noord, de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij het nieuw te realiseren appartementengebouw wordt overschreden. Het gaat alleen om de zijgevel. De geluidbelasting bedraagt hier ten hoogste 55 dB. Aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB(A) wordt wel voldaan. Voor het appartementengebouw heeft ons college daarom een procedure hogere waarde doorlopen.

Aan het toepassen van een hogere waarde zijn voorwaarden verbonden. Zo moet er altijd voor worden gezorgd dat een maximum geluidniveau binnenshuis niet wordt overschreden. Dit wordt bijvoorbeeld bereikt door het toepassen van (extra) gevelisolatie, of het aanbrengen van een dove gevel. Het appartementengebouw is ontworpen met een dove zijgevel. Op de verbeelding is de gevel met een gevellijn aangeduid zodat die als dove gevel uitgevoerd moet worden.

3.1 Het welstandskader kan ongewijzigd worden vastgesteld.
Vanwege de nabije ligging bij het centrum is voor de locatie Mollema gekozen voor een invulling welke past bij de vooroorlogse wijken, met dito straatprofielen. 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 half-vrijstaande en enkele vrijstaande woonhuizen. Centraal in het gebied is plek voor rijenwoningen. Er wordt

gestreefd naar een architectonische jaren ’30 uitstraling. Het materiaal- en kleurgebruik varieert van traditioneel tot modern. Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht.

Voor de nieuwe invulling van dit gebied zijn in bijgevoegd welstandskader (bijlage 3) welstandseisen geformuleerd en beeldkwaliteitseisen opgesteld. Ten aanzien van het beoogde welstandskader is overleg geweest met de rayonvoorzitter van Hûs&Hiem. Het welstandskader heeft van 6 april tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het welstandskader kan ongewijzigd worden vastgesteld. Na besluitvorming vormt dit kader onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

4.1 Er is geen exploitatieplan nodig.
Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar. Om die reden hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en risico’s
N.v.t.

Financiën
De procedurekosten worden gedragen door de projectontwikkelaar. Ook worden de ambtelijke kosten verhaald. Risico op planschade is aanwezig. Met de projectontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst met onderdeel planschade gesloten. Tevens wordt er een bankgarantie verlangd die de financiële risico’s van het woonrijp maken afdekt.

Vervolg en planning
Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie + Participatie
Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De overlegpartners, de indieners van de zienswijzen en de projectontwikkelaar zullen tevens schriftelijk worden geïnformeerd.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan ‘Dokkum - Locatie Mollema' (NL.IMRO.1970.BpDkDeveiling1-VA01) met bijbehorende bijlagen;
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan ‘Dokkum - Locatie Mollema’;
3. Welstandskader ‘Dokkum - Locatie Mollema’.

Dokkum, 29 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2023-157576

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 augustus 2023;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema' met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpDkDeveiling1-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2022-01-17 ongewijzigd vast te stellen.
2. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte reactienota zienswijzen vast te stellen.
3. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte welstandskader vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 5 oktober 2023.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra mr. J.G. Kramer