

Raadsbesluit

2020 / Z236936-2019

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Dokkum - Hogedijken' (NL.IMRO.1970.BPDkHogedijken-VA01) van 16 april tot en met 27 mei 2020 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- er gedurende bovengenoemde termijn zeven zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- er geen belemmeringen aanwezig zijn om het bestemmingsplan vast te stellen;
- voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging dient te worden vastgesteld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2020;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Omtrent de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Dokkum - Hogedijken' (bijlage 1).
2. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Dokkum - Hogedijken' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1970.BPDkHogedijken-VA01 met de bijbehorende bestanden en de ondergrond BGT 2019-08-12 vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan, zoals die zijn opgenomen in de bijlagen 2b (wijzigingen regels) en 2c (wijzigingen verbeelding).
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
4. De kosten voor het bouwrijp maken van te verkopen grond ad € 105.000 ten laste te brengen van de Algemene reserve. En de baten uit de verkoop van de grond ad € 81.500 ten gunste te laten komen van de Algemene Reserve.
5. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 258.000 voor de dam Hogedijken. De bijbehorende kapitaallasten 2021 en verder van € 15.000 per jaar ten laste te brengen van de structurele begrotingsruimte.
6. De begroting 2020 op dit punt te wijzigen in de 21ste begrotingswijziging 2020.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 24 juni 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer

BIJLAGE 1 BIJ RAADSBESLUIT: AANPASSINGEN REGELS

- *De regels van artikel 6 met de bestemming 'Gemengd' worden aangepast op de wijze, zoals hierna gearceerd en/of doorgehaald heer weergegeven:*

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, al dan niet in combinatie met productiegebonden detailhandel;
 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 al dan niet in combinatie met productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 3. bedrijven in de vorm van detailhandel in combinatie met een productiefunctie al dan niet in combinatie met een educatieve en/of culturele functie;
 4. bedrijven in de vorm van horeca categorie 2 en 3 in combinatie met een productiefunctie en/of een educatieve en/of culturele functie;
 5. horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 6. dienstverlening;
 7. kantoren;
 7. cultuur- en ontspanning;
 8. educatieve doeleinden;
 9. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 8 genoemde doeleinden;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. horecaterrassen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 6.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van een binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel mag ten hoogste 70% bedragen;
- c. de afstand van een gebouw of overkapping tot de naar de weg gekeerde perceelgrens dient ten minste 5,00 m te bedragen;
- d. de afstand van een gebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen 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 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de functies die zijn genoemd in lid 6.1 sub a;
- b. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel:
 - 1. zonder dat sprake is van een productiefunctie van de ter plaatse te verkopen producten;
 - 2. in de vorm van een supermarkt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven zonder dat er sprake is van een combinatie met een productiefunctie en/of een educatieve en/of culturele functie;
- g. het gebruik van bedrijven over een horecavloeroppervlakte en/of verkoopvloeroppervlakte groter dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. de horecavloeroppervlakte niet meer dan 500 m² per bedrijf bedraagt;
 - 2. de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per bedrijf bedraagt;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.5 sub a in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;

- b. het bepaalde in lid 6.5 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 3.1. en 3.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
 - c. het bepaalde in lid 6.5 sub d en e in die zin de gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor kantoren zonder baliefunctie, mits de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor ten hoogste 60 m² bedraagt;
 - d. het bepaalde in lid 6.5 sub e in die zin dat de bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan hetgeen in het Vuurwerkbesluit is bepaald.
- *De regels van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 17 lid 17.1. worden aangepast op de wijze, zoals hierna gearceerd en/of doorgehaald is weergegeven:*

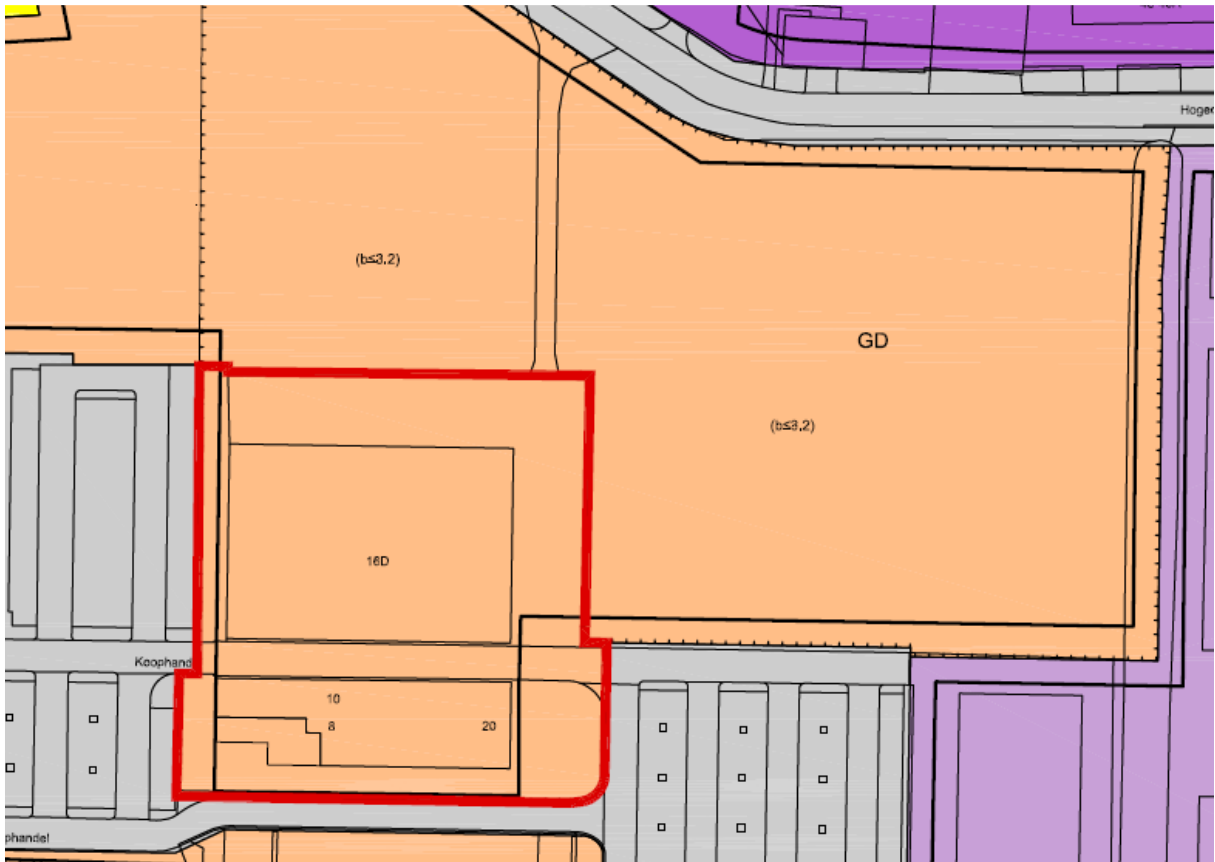
17.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Water', mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied';
- b. het gebied ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' uitsluitend integraal wordt ontwikkeld, waarbij de volgende randvoorwaarden gelden:
 1. het gezamenlijk aantal woningen ter plaatse bedraagt niet meer dan 15, waarbij de behoefte aan de ontwikkeling van deze locatie wordt onderbouwd;
 2. de verkaveling dient zodanig te zijn dat een goede aansluiting op de structuur van de omgeving ontstaat;
 3. er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 4. er dient een door het Wetterskip Fryslân geaccordeerd waterplan te zijn opgesteld;
 5. nabijgelegen bedrijven mogen niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden belemmerd;
 6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- ~~b. het gezamenlijk aantal toe te voegen woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' niet meer dan 15 bedraagt;~~
- ~~c. de behoefte aan de ontwikkeling van deze locatie wordt onderbouwd;~~
- ~~d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van de artikelen 7, 8, 9 en/of 10 van toepassing zijn;~~
- ~~e. de verkaveling zodanig is dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;~~
- ~~f. er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;~~
- ~~g. nabijgelegen bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden belemmerd;~~
- ~~h. er tenminste 2.500 m² aan nieuw oppervlaktewater wordt gerealiseerd;~~
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van de artikelen 7, 8, 9 en/of 10 van toepassing zijn.

BIJLAGE 2 BIJ RAADSBESLUIT: AANPASSINGEN VERBEELDING

De verbeelding wordt aangepast in die zin dat ter plaatse van de bestemming Gemengd de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' wordt toegevoegd in het rood omlijnde gebied.



REACTIENOTA
ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

DOKKUM – HOGEDIJKEN

Zienswijzen Bestemmingsplan Hogedijken

Van 16 april tot en met 27 mei 2020 heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dokkum - Hogedijken' (NL.IMRO.1970.BPDkHogedijken-ON01). Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met 27 mei 2020. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

In het navolgende verslag zijn de zienswijzen per onderdeel samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Het eerste nummer betreft de nummering van de ingekomen zienswijze, het tweede nummer betreft het onderdeel van de zienswijze: nummer 3.1 is de zienswijze van reclamant 3 en betreft het eerste onderdeel in de brief met de zienswijzen.

Daar waar nodig zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Nummer	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing
1.1, 2.1, 3.1	Ondanks het gevoerde participatietraject is reclamant niet geïnformeerd en niet gehoord.	<p>De toelichting van het bestemmingsplan beschrijft dat het doel van de participatie is om een actuele integrale visie op het gebied te bieden. Daarvoor is per deelgebied een benadering gekozen. Voor het deelgebied waarin reclamanten bedrijf houden waren al initiatieven bekend voor transformatie van bedrijfsgebied naar woongebied, maar deze waren nog onvoldoende concreet om het bestemmingsplan op in te richten. Daarom is de keuze gemaakt om de bestaande planologische mogelijkheden van deze bedrijven één op één over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en, op basis van de visie die door reclamanten wordt aandragen, voor de toekomst een ontwikkelingskader naar woningbouw te bieden via een wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Omdat de huidige planologische mogelijkheden voor die bedrijven niet veranderen, is ervoor gekozen geen intensief participatietraject met hen te doorlopen. Het is echter altijd de bedoeling geweest om alle bedrijven te informeren voordat het ontwerpplan ter inzage gaat. Na de zienswijzentermijn is dit geprobeerd te herstellen. Op 18 juni 2020 zijn de betrokkenen uitgenodigd voor een gesprek en hoor en wederhoor.</p>	Nee

1.2, 3.2	In het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat nader onderzocht moet worden onder welke categorie het bedrijf van reclamant valt. Dit is geen categorie 2.	In het bestemmingsplan zijn de geldende rechten uit het bestemmingsplan 'Dokkum – Regiostad' overgenomen waarin het bedrijf als milieucategorie 2 was bestemd. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Dokkum Bûten de Bolwurken' was dit het geval. Nu het nieuwe bestemmingsplan wenst te voorzien in een transformatie richting een woongebied in combinatie met lichte(re) bedrijfsfuncties is er geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen. In de bijlage Memo milieuzonering Hogedijken bij het ontwerpbestemmingsplan wordt specifiek ingegaan op dit onderwerp en op de gevolgen voor de ondernemingen in deelgebied 1.	Nee
1.3, 3.4	Het bedrijf van reclamant komt in een woongebied, hetgeen een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering. Bij verkoop treedt dan ook waardevermindering op.	<p>Ruimtelijke ordening is voor een belangrijk deel een belangenafweging. De bedrijven van reclamanten liggen op een deel van het bedrijventerrein dat volgens de Structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum (2008) in aanmerking komt voor herstructurering en al enige tijd is aangewezen als verandergebied, met als uitgangspunt een transformatie naar wonen. Dit deel sluit aan op de binnenstad van Dokkum en biedt daarmee kansen als overloopgebied voor centrumfuncties en voor wonen. Dit heeft ook geleid tot het bestemmen van de percelen tot milieucategorie 2. In het belang van de gevestigde bedrijven van reclamanten is waar nodig een aanvullende aanduiding op de percelen gelegd, waarmee het feitelijk gebruik in een hogere categorie voortgezet kan worden.</p> <p>Reclamant heeft het recht een claim voor planschade in te dienen binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.</p>	Nee
1.4, 3.8/3.9	Er ontbreekt een mer-beoordelingsbesluit. Ook sluit het ontwerpbestemmingsplan uitbreiding van andere activiteiten niet uit. De gevolgen voor milieu zijn daarom beperkt omschreven zonder besluit.	Bij het bestemmingsplan is een mer-beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling is als bijlage bij het plan gevoegd en verwijst naar de onderzoeken die ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn beschreven. Bij de mer-beoordeling staat de vraag centraal of er mogelijk zodanige milieugevolgen aan de orde zijn, dat een milieueffectrapportage opgesteld moet worden	Nee

		met de daarbij behorende procedure. Geconcludeerd is dat dat niet het geval is. Het college van burgemeester en wethouders, die belast is met de besluitvorming over de voorbereiding van het bestemmingsplan, heeft bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor ter inzage legging specifiek besloten in te stemmen met de conclusie van de mer-beoordeling. Dit collegebesluit is inzichtelijk.	
1.5, 2.4, 3.5	Het lijkt reclamant beter om naast deelgebied 2 ook deelgebied 1 te ontwikkelen tot woongebied. De gemeente moet hierin een leidende rol nemen. Meerdere bedrijven zijn onder voorwaarden bereid mee te werken aan verplaatsing. Architectenbureau Adema heeft hiervoor een ontwerp gemaakt.	Omdat er nog meerdere bedrijven in deelgebied 1 actief zijn en de gemeente hier geen grondpositie heeft, moet deze ontwikkeling aan de markt worden overgelaten. De ontwikkeling van woningbouw in deelgebied 2 moet daarom los gekoppeld kunnen worden van de ontwikkelingen in deelgebied 1. Zo kan de verandering in het gebied op gang worden gebracht. De gemeente faciliteert de ontwikkeling van de door reclamanten aangedragen visie wel in het bestemmingsplan (via een wijzigingsbevoegdheid) en juicht een samenwerking van de bedrijven van reclamanten met een lokale ontwikkelaar toe. Waar nodig en mogelijk kan vanuit de gemeente ondersteuning worden geboden bij de planvorming.	Nee
2.2	Er wordt aangegeven dat een mer-beoordeling niet nodig is, omdat de plannen kleinschalig zijn. Er wordt aangenomen dat er geen negatieve milieueffecten zijn. Reclamant vraagt zich af of dit geen beter onderzoek vergt.	Er is een mer-beoordeling uitgevoerd en opgenomen bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt niet per definitie dat er geen negatieve milieueffecten zijn, maar wel dat deze milieueffecten niet zodanig zijn dat deze een procedure van een milieueffectrapportage (MER) rechtvaardigen.	Nee
2.3	Reclamant stelt dat er in de akoestische beoordeling geen rekening is gehouden met het verplaatsen van voertuigen. Hij vreest beperkingen voor wat betreft de bedrijfsvoering en een lastiger verkoop van het bedrijfspand. Reclamant houdt zich het recht voor om in de toekomst een claim voor planschade in te dienen.	In het bestemmingsplan is voldoende onderzocht in hoeverre de bedrijven worden belemmerd door de woningbouw en of er ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen. Op basis hiervan wordt niet volledig uitgesloten dat er aan de wegzijde enige belemmering van geluid producerende activiteiten kan optreden door de woningbouw. Door de aanwezigheid van bestaande (bedrijfs)woningen is deze belemmering beperkt en plaatselijk. Er is in voldoende mate aangetoond dat de bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Er is geen sprake van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie.	Nee

		<p>Gelet op de vastgestelde beleidslijnen en de door reclamanten zelf aangedragen visie waarbij zij ook een transformatie naar wonen voor ogen hebben voor de eigen bedrijfspercelen, is het bovendien duidelijk dat de situatie waarbij de bedrijven naast de nieuwe woningen opereren van tijdelijke aard is. Om de ontwikkeling in het gebied op gang te brengen wordt ook de welwillendheid verwacht om deze functies naast elkaar te faciliteren.</p> <p>Verder wordt verwezen naar de beantwoording 1.5, 2.4, 3.5. In de bijlage <i>Memo milieuzonering Hogedijken</i> bij het ontwerpbestemmingsplan wordt specifiek ingegaan op dit onderwerp en op de gevolgen voor de ondernemingen in deelgebied 1.</p> <p>Reclamant heeft het recht een claim voor planschade in te dienen binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.</p>	
3.3	Reclamant verzoekt de gemeente uit te zoeken onder welke categorie zijn onderneming valt en wat een mogelijke wijziging voor de onderneming betekent.	<p>Voor het perceel Hogedijken 19 geldt dat naast bedrijven uit de categorieën 1 en 2, een bouw- en aannemersbedrijf is toegestaan. Het bedrijf van reclamant is aan te merken als een aannemersbedrijf. Een bedrijf heeft een bedrijfsoppervlak van meer dan 1.000 m² en valt daarmee in milieucategorie 3.1. De mogelijkheden voor het bedrijf worden met het bestemmingsplan niet gewijzigd. In de bijlage <i>Memo milieuzonering Hogedijken</i> bij het ontwerpbestemmingsplan wordt specifiek ingegaan op dit onderwerp en op de gevolgen voor de ondernemingen in deelgebied 1.</p>	Nee
3.6/3.7	Reclamant vraagt zich af of bij de vaststelling van het bestemmingsplan is uitgezocht hoe het werkelijk zit met de geluidsnormen in verband met de te bouwen woningen.	<p>Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage <i>Memo milieuzonering Hogedijken</i> bij het ontwerpbestemmingsplan, waarin specifiek wordt ingegaan op dit onderwerp en op de gevolgen voor de ondernemingen in deelgebied 1.</p>	Nee
4	Reclamant stelt dat in de waterparagraaf enkele wateraspecten en aandachtspunten niet of onvoldoende zijn meegenomen.	<p>Aan de waterparagraaf zijn de volgende aspecten aangepast: Kaderichtlijn water, KRW waterlichaam Dokkumer Grutdijp, Hoofdwateren, Vrij voor de boezem, Droogleggingsnorm, Klimaatadaptatie. Daarnaast is aan de wijzigingsbevoegdheid ('gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied') als</p>	Ja

		voorwaarde toegevoegd dat in overleg met het Wetterskip een waterhuishoudingsplan moet worden gemaakt.	
5.1	Reclamant vraag zich af waarom het plan niet het gehele bedrijventerrein betreft. Dit is niet goed toegelicht.	Het plangebied voor het bestemmingsplan beslaat het westelijke deel van de Hogedijken, conform de begrenzing zoals weergegeven in de Notitie visieproces Hogedijken (collegebesluit 22 november 2018). De aanvankelijke begrenzing van het gekozen plangebied betrof die percelen waar de toekomstige planologische veranderingen plaatsvinden. Naar aanleiding van vragen vanuit de raad betreffende die begrenzing is op verzoek de omvang van het plangebied aangepast, conform genoemde Notitie uit 2018. Aan de oostzijde is deelgebied 4 toegevoegd met de daar gevestigde bedrijven. Aan de noordzijde is deelgebied 5 toegevoegd met de bestaande woningbouw.	Nee
5.2	Het plan doet geen recht aan het in 4.8 van het bestemmingsplan 'Buten de Bolwurken' genoemde. Hiermee wordt aangegeven dat Hogedijken 1 en 2 langs de ontsluitingsweg Hogedijken geleidelijk getransformeerd zal worden in wonen en werken.	Hoofdstuk 4.8 van het bestemmingsplan 'Buten de Bolwerken' beschrijft de visie op de stad, refereert aan de structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad Dokkum. Hogedijken I is een verandergebied, als zodanig voor een deel al aangeduid in het bestaande structuurplan. De raad heeft in 2004 besloten die kwalificatie over heel Hogedijken I door te trekken. Die doortrekking geldt ook voor Hogedijken II. Het hoort bij het verandergebied aan de westkant van Hogedijken. Dat gebied is bedoeld als overloopegebied voor centrumfuncties. Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de transformatie zoals bedoeld in de structuurvisie.	Nee
5.3	Tevens meent reclamant dat, in het kader van de toekomstige nieuwe economie, het zinvol is pioniers meer ruimte te gaan bieden. In dit geval zouden er meer vormen van detailhandel dan nu, uiteraard toe moeten worden gestaan op het gehele bedrijventerrein.	Het bestemmingsplan is grotendeels faciliterend voor ontwikkelingen die op termijn kunnen plaatsvinden. Belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van een visie op het veranderingsgebied Hogedijken is de relatie van het gebied Hogedijken met de binnenstad en in het bijzonder de Visie Binnenstad Dokkum 2016. Dit geldt vooral voor de vraag over het toelaten van horeca en andere functies op Hogedijken die meer of minder verwant zijn met detailhandel.	Nee

		<p>Vanuit de gemeentelijke beleidslijnen en het participatietraject is een duidelijk wens gebleken om ontbrekende centrumfuncties op de Hogedijken te faciliteren. Het moet daarbij gaan om functies die qua aard, omvang en bedrijfsvoering niet passen in kernwinkelgebied van de binnenstad. In het gebied wordt binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien in de mogelijkheid voor horeca- en detailhandelfuncties met een zodanig specifiek concept dat deze niet in het centrum gevestigd kunnen worden (niet centrum-gerichte bedrijven). Om te voorkomen dat er sprake is van reguliere detailhandel of horeca en daardoor mogelijk een aantasting plaatsvindt van de binnenstad, is er een verplichte koppeling gelegd met een andere bedrijfsfunctie die er moet zijn om het bedrijf ter plaatse te rechtvaardigen. Detailhandel mag alleen plaatsvinden als de te verkopen producten er ook worden gemaakt en ook aan horeca worden vergelijkbare eisen gesteld.</p> <p>Daarmee wordt de Hogedijken een overloopgebied van en vooral ook naar de binnenstad met als resultaat dat de functies op de Hogedijken de binnenstad versterken en een impuls vormen voor Dokkum als regiostad.</p>	
6	In de bestemming 'Gemengd' worden kantoren mogelijk gemaakt. Dit is in strijd met artikel 4.1.2 van de Verordening.	De mogelijkheid voor zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'Gemengd' wordt geschrapt. De afwijkingsmogelijkheid die nu is opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt wel opgenomen.	Ja
7.	Reclamant maakt bezwaar tegen het wegbestemmen van de supermarkt, zolang de bouwmogelijkheden voor Hogedijken 6 nog niet onherroepelijk zijn.	Het bestemmingsplan voor de verplaatsing van Aldi wordt ter vaststelling aan de raad voorafgaand of gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Hogedijken.	Nee

Ambtshalve wijziging

Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' op het zuidelijke deel van het perceel gelegen aan Hogedijken, kadastraal gemeente Dokkum, sectie D, nummers 2693, 2678, 3140, 3141 niet overgenomen uit het moederplan 'Dokkum Regiostad'. Deze omissie is hersteld.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de regels en verbeelding:

- De mogelijkheid voor zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'Gemengd' is geschrapt.
- Aan het perceel gelegen aan Hogedijken, kadastraal gemeente Dokkum, sectie D, nummers 2693, 2678, 3140, 3141 is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opgenomen.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid ('gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied') wordt als voorwaarde toegevoegd dat in overleg met het Wetterskip een waterhuishoudingsplan moet worden gemaakt.

Wijzigingen in de toelichting:

- Aan de waterparagraaf zijn de volgende aspecten aangepast: Kaderichtlijn water, KRW waterlichaam Dokkumer Grutdijp, Hoofdwateren, Vrij voor de boezem, Droogleggingsnorm, Klimaatadaptatie.