

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN / AMBTSHALVE AANPASSINGEN REPARATIEPLAN DOKKUM REGIOSTAD

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Reparatieplan Dokkum Regiostad’ heeft van 14 november tot en met 25 december 2019 ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Omdat uitsluitend de gemeenteraad bevoegd is het bestemmingsplan vast te stellen en een standpunt in te nemen over de zienswijzen, is de betreffende zienswijze onverwijld aan de raad gezonden. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden.

Daarnaast is ten tijde van het proces nog een aantal zaken in de regels en op de verbeelding geconstateerd die bij de vaststelling van het plan zouden moeten worden aangepast. In deze reactienota is hiervoor een voorstel gedaan.

In het volgende hoofdstuk is per zienswijze een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke standpunt

In hoofdstuk 3 worden de voorgestelde ambtshalve wijzigingen voor het vast te stellen bestemmingsplan toegelicht.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze reclamanten 1

Reclamant stelt dat de vergunde nieuwbouw aan de Hogedijken 4 van de bestaande supermarkt ten onrechte niet is meegenomen in het reparatieplan. Temeer daar het past in het ‘doel’ van dit plan.

Reactie gemeente:

Eén van de doelen van het reparatieplan is het meenemen van onherroepelijke vergunningen in het reparatieplan. De supermarkt heeft een onherroepelijke vergunning voor de uitbreiding die bij besluit van 1 augustus 2018 is verleend. Er is nog geen gebruik gemaakt van de vergunning. Echter, vanaf 9 april 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ‘Dokkum - Hogedijken, Verplaatsing Aldi’ ter inzage gelegd die onder meer de verplaatsing van de supermarkt planologisch regelt. Deze voorgenomen verplaatsing vindt op initiatief van de supermarkt plaats. Het plandeel waar de huidige supermarkt gevestigd is, is bestemd voor woningbouw in het ontwerp bestemmingsplan ‘Dokkum - Hogedijken’ dat vanaf 16 april 2020 als ontwerp ter inzage is gelegd. Het is de bedoeling dat beide plannen worden vastgesteld nadat het voorliggende reparatieplan wordt vastgesteld.

Gelet op vorenstaande nieuwe ontwikkelingen van de supermarkt op de huidige en nieuwe locatie vervalt de huidige planologische regeling van de supermarkt als en nadat de hiervoor genoemde plannen worden vastgesteld. Daarom achten wij het nu niet meer wenselijk en nodig om de vergunde nieuwbouw op de bestaande locatie planologisch vast te leggen. Mocht de omstandigheid zich voordoen dat de regeling van het bestemmingsplan Dokkum Regiostad toch van kracht blijft, dan kan overigens altijd gebruikt worden gemaakt van de verleende vergunning.

Voorstel: De zienswijze ongegrond verklaren.

Zienswijze reclamanten 2

Reclamant verwijst naar een eerder door haar uitgebracht advies en stelt geen verdere opmerkingen te hebben op het plan.

Voorstel: *ter kennisgeving aangenomen.*

Zienswijze reclamanten 3

Reclamant geeft in de zienswijze aan het niet eens te zijn met de in de binnenstadsvisie ogenomen toekomstige functie van de Markt. Reclamanten, die eigenaren zijn van het perceel Markt 38, zien dat de huidige functie van het pand niet bijdraagt aan de levendigheid van het plein en verzoeken middels reparatie van de binnenstadsvisie om horeca categorie 2 toe te staan op de locatie aan de Markt 38.

Reactie gemeente:

De zienswijze is gericht tegen Toekomstvisie Binnenstad Dokkum die in 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De visie binnenstad is een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan Dokkum Regiostad en de beleidsuitgangspunten in deze visie zijn verwerkt in het bestemmingsplan Dokkum Regiostad. Het gebied aan de Markt waar het pand deel van uitmaakt, maakt geen onderdeel uit van het gebied waar nieuwe horeca mogelijk wordt gemaakt.

Het onderliggende Reparatieplan Dokkum Regiostad dient uitsluitend ter reparatie van kennelijke fouten in het bestemmingsplan Dokkum Regiostad en het opnemen van onherroepelijke vergunningen. Het perceel aan de Markt 38 heeft na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2018 geen functiewijziging ondergaan ten opzichte van het bestemmingsplan Dokkum Regiostad. Ook is ter plaatse geen sprake van een verleende omgevingsvergunning die alsnog moet worden meegenomen in dit plan. De geldende bestemming 'Gemengd' (zonder horecamogelijkheid) op het perceel blijft daarmee in stand en maakt ook geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Hierdoor is de bestemming ook niet appellabel in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De zienswijze wordt om die reden als ongegrond beschouwd.

Gelijktijdig met deze zienswijze is overigens een informatieverzoek ingediend. Het verzoek zal daarom verder als informatieverzoek in behandeling worden genomen en inhoudelijk worden beoordeeld.

Voorstel: *De zienswijze ongegrond verklaren.*

Zienswijze reclamanten 4

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan reparatieplan Dokkum Regiostad, onderdeel Rest en Utsjoch aan de Mockemastate 14. In dit bestemmingsplan is het gehele pand aangeduid als karakteristiek in tegenstelling tot het bestemmingsplan Dokkum regiostad waar alleen het voorste deel als karakteristiek is aangemerkt.

En stelt dat door het label karakteristiek het vrijwel onmogelijk is geworden om het pand te slopen en te vervangen voor woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd.

Ook zou het technisch en financieel niet haalbaar zijn het gehele pand te renoveren en te laten voldoen aan de eisen van nu.

Reclamant stelt voor het voorste gedeelte te behouden, zoals dit in het bestemmingsplan Dokkum regiostad was aangemerkt als karakteristiek en er een architectonisch passend nieuw gedeelte aan te bouwen.

Bij de zienswijze is een haalbaarheidsonderzoek bijgevoegd met nieuwbouwworstellen van Adema Architecten en Aannemingsmaatschappij Jellema BV. Reclamant stelt dat hieruit de noodzaak blijkt tot sloop (behoudens voorste deel) en verzoekt de bestemming karakteristiek opnieuw te beperken tot het voorste deel van het pand.

Reactie gemeente:

Uit de waarde stelling in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan Dokkum Regiostad en het Reparatieplan Dokkum Regiostad blijkt dat het gehele gebouw karakteristiek is. In het geldende bestemmingsplan Dokkum Regiostad was abusievelijk slechts een deel van het gebouw als karakteristiek op de verbeelding opgenomen. Dit is in het reparatieplan alsnog hersteld. Gelet op deze waarde stelling wordt het niet gewenst geacht de aanduiding aan te passen aan het verzoek van reclamant. Dat wil overigens niet zeggen dat een verzoek tot (gedeeltelijke) sloop niet kan worden gehonoreerd.

Middels omgevingsvergunning kan namelijk een vergunning voor het deels of geheel slopen worden aangevraagd. Hierbij moet dan worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 39, lid 39.6 en 39.7.

Voorstel: *De zienswijze ongegrond verklaren.*

3. AMTSHALVE AANPASSINGEN

Ten tijde van het ontwerpproces zijn nog een aantal zaken in de regels en op de verbeelding geconstateerd die bij de vaststelling van het plan moeten worden aangepast. Het betreft de volgende ambtshalve aanpassingen:

1. *Afwijkingsbevoegdheid om niet in de gevellijn te hoeven bouwen*

Op een deel van het bedrijventerrein Betterwird (fase 3) is het vanwege het borgen van een goede beeldkwaliteit van belang dat er in de aangegeven rooilijn (gevellijn) wordt gebouwd. Hiervan kan in het geldende bestemmingplan Dokkum Regiostad niet worden afgeweken. In de praktijk is inmiddels gebleken dat bij aanvragen omgevingsvergunning wordt geconstateerd dat het niet bouwen in die rooilijn niet zonder meer ten koste hoeft te gaan van een goede beeldkwaliteit. Om daarom enige flexibiliteit te bieden in de regeling wordt is een binnenplanse afwijkingsregeling voorgesteld die het mogelijk maakt om af te wijken van de bepaling om in de rooilijn te bouwen.

2. *Perceel Bargemerck*

Op de percelen aan de Bargemerck met de bestemming 'Dienstverlening' wordt op de bovenverdiepingen gewoond, hetgeen binnen de bestemming uit het geldende bestemmingsplan Dokkum – Regiostad niet is toegestaan. Voorgesteld wordt de verbeelding en de regels in overeenstemming te brengen met dit gebruik.

3. *Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten"*

In artikel 16 (Gemengd) van het geldende bestemmingsplan Dokkum Regiostad is abusievelijk verzuimd een afwijkingsbevoegdheid op de nemen voor het (beperkt) bouwen daar waar dit bij recht is uitgesloten via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'. In vergelijkbare bestemmingen (o.a. Centrum en Wonen) is deze afwijkingsbevoegdheid wel opgenomen. Voorgesteld wordt voor de bestemming Gemengd dezelfde regeling over te nemen, zoals die ook voor de andere bestemmingen al geldt.

4. *Aanvullingen regeling karakteristiek*

Ten behoeve van de goede toetsing, uitvoering en handhaving van de sloopregeling en de rapportageplicht voor karakteristieke panden, wordt een aantal aanpassingen voorgesteld in de betreffende regels. Het gaat hier met name om bij de rapportageplicht ook in te gaan op de mate waarin het te slopen bouwwerk door het treffen van voorzieningen mogelijk nog geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming. Ook wordt als extra voorwaarde gesteld dat bij een plan voor herinrichting aandacht moet worden besteed aan het terugkomen van de karakteristieke waarden van het te slopen pand in het nieuwe plan mede in relatie tot de omgeving.

Verder zijn de adressen uit de lijst van de karakteristieke panden (bijlage 5 bij de regels) in overeenstemming gebracht met de adressen uit de waardestellingen.

===