

Ons adres: Postbus 1
9100 AA Dokkum
Ons telefoonnr: (0519) 29 88 88
Ons whatsapp nr: (06)12083046
Ons e-mailadres: info@noardeast-fryslan.nl
Ons kenmerk: 2024-197209
Behandeld door: 5.1.2e

Website: www.noardeast-fryslan.nl

Datum: 3 december 2024

Onderwerp: Reactiebrief initiatiefverzoek - zaaknummer 2024-197209

Geachte 5.1.2e

Wij hebben op 16 juli 2024 een initiatiefverzoek ontvangen voor het realiseren van een wijnbar/-proeverij en kantoorruimte op het perceel De Zijl 7 en 7A te Dokkum. Deze hebben we geregistreerd onder zaaknummer 2024-197209. Wanneer u contact met ons wilt opnemen over uw verzoek vragen wij u dit zaaknummer te noemen.

Wij hebben de beoordeling van uw verzoek gedaan

Dit gaat om een voorlopige beoordeling. Het is voorlopig omdat we enkel een indicatie geven over de haalbaarheid van uw verzoek. Pas bij een definitieve aanvraag kan een definitieve beoordeling worden gegeven.

Wij geven deels een positief advies over uw project

We kunnen deels meewerken aan uw project. Hieronder leest u hoe we tot dit oordeel komen. Ook leest u wat u moet doen om toestemming te krijgen en waar u rekening mee moet houden.

Uw project voldoet niet aan het omgevingsplan

Wij hebben de ruimtelijke regels van het Omgevingsplan Noardeast-Fryslân toegepast. Van rechtswege is het bestemmingsplan "Dokkum Regiostad" onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan.

Omgevingsplan

Wij hebben vastgesteld dat uw plan wordt uitgevoerd binnen het bestemmingsplan "Dokkum Regiostad". Het perceel heeft daarin de enkelbestemming "Gemengd", de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologisch waardevol gebied", "Waarde – Beschermd stadsgezicht" en "Waarde – Karakteristiek". Ook zijn er gebiedsaanduidingen aanwezig op het perceel, zoals de gebiedsaanduidingen: "Vrijwaringszone – molenbiotoop" en "Wetgevingszone – horecaconcentratiegebied".

Wij hebben uw plan getoetst aan de regels van het vigerende omgevingsplan. Daaruit blijkt dat uw plan niet past binnen de regels van het tijdelijk deel omgevingsplan. Het gaat om:

- Artikel 16 lid 16.1 sub a. onder 3.

Strijdig omdat: de voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;

**Voldoet niet, in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag is de functie dienstverlening niet aanwezig.*

- Artikel 16 lid 16.1 sub a. onder 5.

Strijdig omdat: de voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
*Voldoet niet, geen aanduiding "horeca".

- Artikel 16 lid 16.5 sub b.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor de in lid 16.1 sub a onder de 1 tot en met 8 genoemde doeleinden, tenzij in de bestaande situatie de betreffende functies in de tweede en/of hogere bouwlagen is gevestigd, in welk geval deze functie in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;

*Voldoet niet.

- Artikel 16 lid 16.5 sub c.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, met uitzondering van gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca', 'horeca van categorie 1' of 'horeca tot en met categorie 5';

*Geen aanduiding "horeca" aanwezig op het perceel.

Uw plan is behandeld op de Intaketafel, dat betekent dat door meerdere vakdisciplines het plan is beoordeeld op de haalbaarheid en de wenselijkheid gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieronder zijn de verschillende adviezen uiteengezet:

Advies bedrijvencontactfunctionaris

Dit pand aan De Zijl hoort weliswaar formeel niet bij het kernwinkelgebied (de D-structuur), maar is wel direct aan de rand gevestigd vlakbij een voor Dokkum zeer centraal en belangrijk (keer)punt waar veel mensen en ook toeristen langskomen. In die zin is een toeristisch-recreatieve activiteit op die plek heel voorstelbaar. Het pand valt ook binnen het in het bestemmingsplan genoemde horeca-concentratiegebied wat dat ook bevestigt. Het is op dit moment een leegstaand winkelpand en met name op de begane grond is economische invulling dus wenselijk. Dit is wel een vernieuwend en ander concept dan dat er al is dus ik schat in dat daar zeker wel ruimte voor is. Of er behoefte is aan extra kantoorruimte op onder andere de bovenverdiepingen weet ik niet direct maar het is wel goed voor de wenselijke mix van functies in de binnenstad en zorgt ook weer voor extra reuring/bezoekers. Al met al vanuit binnenstad/economie een wenselijke ontwikkeling.

Advies ruimtelijke ordening

Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'horecaconcentratiegebied' dus er zijn wel wat mogelijkheden. Met een binnenplanse afwijking kunnen gronden, bouwwerken en de aangrenzende openbare ruimte tevens worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 2, 3, 4, niet zijnde discotheken, en 5, mits het gaat om een horecafunctie die een bijdrage levert aan de versterking van het centrumgebied. In de toelichting van het bestemmingsplan staat ook iets over het horecabeleid. Het gebied rond De Zijl (De ontmoetingsplek van de binnenstad) en de Diepswal biedt ruimte aan nieuwe horeca met terrassen. Hier is in eerste instantie ruimte voor nieuwvestiging. In het "Reparatieplan Dokkum Regiostad" heeft het pand een dubbelbestemming 'Karakteristiek' gekregen.

Advies stedenbouw

Wij staan positief tegenover deze ontwikkeling, maar er zijn enkele aspecten die meer aandacht behoeven. Zo verdient de voorname gevel extra zorg, met name wat betreft de historische architectuur en kleurstelling, om beter aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en het historische karakter van het gebouw. Dit geldt daarbij zeker voor de kelder, waar het gebruik van veel glas een punt van overweging vormt. Historisch gezien is het alleen denkbaar om het linkerdeel (waar nu de houten vlonder zich bevindt) open te maken om toegang tot de kelder te verschaffen.

De terrassen vormen een essentieel onderdeel van de ruimte, maar we wachten nog op het vastgestelde beleid omtrent de inrichting hiervan. Wat betreft de huidige invulling van de oksel met plantenbakken, achten wij deze oplossing niet wenselijk door het gebrek aan tijdelijkheid. De kade is hier beschermd en als keerpunt van de Elfstedentocht is het wenselijk om dit vrij te houden. Gezien de aard van deze locatie, dus zowel De Zijl als oksel, is een tijdelijke invulling van groot belang.

Inpandig is op dit moment geen ruimte gereserveerd om de terrassen op te slaan. Het is wel wenselijk om dit intern op te lossen, zeker om de tijdelijkheid te waarborgen en na sluitingstijd weer opgeruimd kan worden.

Advies vastgoed en grondzaken

Nader uitzoeken over de mogelijkheid om een souterrain te creëren voor de voorgevel in gemeentegrond. Hoe doen we dat met verkoop, huur of anderszins? Vanuit stedenbouw zou er aan meegewerkt kunnen worden, mits dat dit het historische karakter versterkt of herstelt.

Voor de realisatie van deze kelder en de daarbij behorende 'bak' aan de straatzijde moet iets geregeld worden. Mochten wij vanuit stedenbouw dit graag gerealiseerd zien en is er geen bezwaar vanuit verkeer dan willen wij vanuit grondzaken hieraan mee werken. Vanuit grondzaken zijn wij een voorstander voor het vestigen van een recht van opstal. Met een recht van opstal kan in, op of boven een zaak onroerende zaak die in eigendom is van ander iemand gebouwen, werken, planten in eigendom hebben. Het opstalrecht doorkruist het recht van natrekking, door natrekking worden dergelijke zaken in principe automatisch eigendom van de grondeigenaar. Voor het vestigen van een recht van opstal moet een apart kadastraal nummer gevormd worden. Dit recht moet ook ingeschreven worden in het kadaster. Hiervoor zijn we afhankelijk van de notaris. Kosten in totaal ergens tussen de €1.000,- en 1.500,-.

Advies APV

We weten inmiddels meer op de vraag of je in een wijnbar flessen wijn/drank mag verkopen. Dit mag niet. Volgens de Alcoholwet is het niet toegestaan om zowel een vergunning te hebben voor het verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse (directe consumptie, zoals in een horecagelegenheid) als voor gebruik elders dan ter plaatse (verkoop, zoals in een slijterij). Dit staat in artikel 3, lid 1 van de Alcoholwet. Het gaat om het woordje 'of'. Je kunt niet beide gelijktijdig hebben. Op het moment dat een horecabedrijf beide heeft op hetzelfde adres, dan moet de slijterij een aparte ruimte met een eigen ingang hebben. Je mag dan niet van de slijterij in het horecabedrijf komen en andersom ook niet. In een dergelijke situatie zou het kunnen, maar dan moet de bestemming het wel toelaten.

Verkeer en parkeren

Als we op de Diepswal/Suupmarkt terrassen toestaan, dan moet het op de Vleesmarkt ook kunnen. De Diepswal is vele malen drukker voor het oversteken van de weg dan de Vleesmarkt, m.b.t. verkeersveiligheid.

Aandachtspunt. De Zijl wordt gebruikt voor vele activiteiten (o.a. parkeerplaats tijdens bruiloften). Hoe gaan we hier dan mee om?

Vanuit verkeer akkoord, maar een aantal aandachtspunten.

Afwijken van de regels in het Omgevingsplan

Voor zover wij nu kunnen overzien willen wij medewerking verlenen aan een afwijking van het tijdelijk deel omgevingsplan. Wij zijn tot deze conclusie gekomen om de volgende redenen:

Een wijnbar/-proeverij en kantoorruimtes zijn voorstelbaar op deze locatie. De realisatie van een terras is op dit moment niet wenselijk, omdat er gewerkt wordt aan het nieuwe terrassenbeleid. In afwachting van het nieuwe terrassenbeleid, mede gelet op de rechtsgelijkheid voor andere horeca-ondernemers is het aan te raden om na het vastgestelde terrassenbeleid een verzoek in te dienen voor het realiseren van een terras.

Vanuit het stedenbouwkundigadvies is duidelijk geworden dat dit plan voorstelbaar is. Echter, zijn er een aantal aandachtspunten, zoals de eerder genoemde opmerkingen over de gevel en de mogelijkheden voor het realiseren van een terras. In het plan wordt duidelijk dat er ook een souterrain wordt gewenst langs de voorgevel. Een souterrain langs de voorgevel is stedenbouwkundig alleen wenselijk als dit historisch herleidbaar is.

Deze door u gewenste souterrain valt binnen gemeentegrond. Om die reden moet er ook een recht van opstal gevestigd worden, daarvoor moet een akte worden opgesteld. In de onderbouwingsbrief is aangegeven dat er ongeschikt wijnflessen verkocht zullen worden. Op basis van het advies van de vergunningverleners (APV) blijkt dat een combinatie van een wijnbar en een slijterij onmogelijk is op grond van de Alcoholwet. Vanuit verkeer is op het huidige plan met terras akkoord gegeven, maar daarbij is aangegeven dat er op de locatie De Zijl veel andere activiteiten plaatsvinden, waarmee rekening moet worden gehouden.

Met een omgevingsvergunning kunnen wij afwijken van de regels in het tijdelijk deel omgevingsplan. Voor dit plan zijn er binnenplannen mogelijkheden om af te wijken van de regels. Is er alleen sprake van het wijzigen van het gebruik, dan is de activiteit: "Afwijken van regels in het omgevingsplan" noodzakelijk voor de aanvraag om omgevingsvergunning. Indien u ook gaat (ver)bouwen en daardoor het uiterlijk van het gebouw wordt veranderd, dan is de bouwactiviteit: "Ruimtelijk deel/omgevingsplan" van toepassing.

NB. Bouwen (bouwtechnisch). Indien u ook de constructie, brandcompartimentering en of gevels van het bouwwerk gaat wijzigen dan moet u ook de technische bouwactiviteit indienen.

Wij raden u aan om de omgeving te informeren over uw project

Wij adviseren u om met burens, omwonenden en andere betrokkenen te overleggen over wat u van plan bent. En van hen te horen hoe ze over uw plannen denken. U doet dan aan participatie.

U kunt een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning

Dit kunt u doen via [Omgevingsloket](#). U moet dan een aanvraag doen voor de activiteit(en):

- Afwijken van regels in het omgevingsplan of;
- Bouwen (ruimtelijk deel/omgevingsplan).

NB. Bouwen (bouwtechnisch). Indien u ook de constructie, brandcompartimentering en of gevels van het bouwwerk gaat wijzigen dan moet u ook de technische bouwactiviteit indienen.

Zorg voor een volledige aanvraag omgevingsvergunning

Een volledige aanvraag houdt in dat u de juiste tekeningen, rapporten, motivering van het plan, foto's en andere documenten aanlevert. Hierdoor kunnen wij sneller beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regels en wat de gevolgen zijn voor omgeving. Denk ook aan een verslag van het overleg met uw burens, omwonenden en andere betrokkenen.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Verkennen en/of beoordelen van een initiatief	2.4.1.a	€ 5.1.2f
Totaal		€ 5.1.2f

Deze beoordeling van het initiatiefverzoek is geen besluit

U kunt daarom geen bezwaar maken. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? U kunt dan wel bezwaar maken tegen het besluit dat wij daarover nemen. U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontleen. De beoordeling van uw initiatiefverzoek is een eerste algemene toets. Het besluit over uw mogelijke omgevingsvergunning kan anders zijn dan het advies op uw initiatiefverzoek. Dit kan bijvoorbeeld doordat regels veranderen of doordat belangen van anderen een rol spelen.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Hieronder vindt u onze contactgegevens en kunt u zien op welke dagen wij bereikbaar zijn.

kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl.

(0519) 29 88 88, keuze 2

bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 - 16.30 en vrijdag van 8.30 - 12.00 uur.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân.

5.1.2e

5.1.2e

Clusterhoofd Omgeving en Ekonomy

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4