

## Reactienota vooroverleg (11 april tot 23 mei 2019)

Wijzigingsplan Dokkum- Stadsdock

### Overlegreactie provincie Fryslân

#### Ad 1. Wonen (categorie 2)

De provinsje Fryslân geeft aan dat kan worden voldaan aan artikel 3.1.2. van de Verordening Romte Fryslân 2014.

Maar heeft gelet op de forse kwantiteit aan bestaande plannen in de regio Noordoost Friesland en ook de huidige gemeente Noardeast Fryslân twijfels of dit plan zonder meer kwantitatief gaat passen in het programma voor de regio en het nog op te stellen actuele programma voor uw gemeente. Dit plan zal gevolgen hebben voor andere plannen.

Gelet op het overschot aan plannen in uw gemeente en de regio zal binnen nu zo spoedig mogelijk alsnog een keuze gemaakt moeten worden in reeds bestaande en vastgestelde plannen zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk. Wij vragen u nader te motiveren hoe u de realisatie van dit plan ziet over de langere periode in relatie tot het te verwachten afnemend aantal huishoudens, vergrijzing en gezinsverdunding.

Overigens geeft u in uw motivering aan dat steeds meer mensen buiten Dokkum zich gaan vestigen in Dokkum. Vooralsnog zien wij dat de kopersmarkt vooral een lokale aangelegenheid betreft.

De gemeente heeft onderstaande motivering per mail met de provincie afgestemd. De provinciaal ambtenaar heeft op voorhand opmerkingen op de aanvulling en geeft aan dat er sprake is van overprogrammering en dat nu al duidelijk moet zijn welke plannen eventueel gedeprogrammeerd moeten worden.

#### *Reactie gemeente*

Onderstaand de reactie van de gemeente op de volkshuisvestelijke opmerking vanuit de provincie. Wij menen met onderstaande onderbouwing de categorie 2 opmerking vanuit de provincie van een uitgebreide en goed onderbouwde volkshuisvestelijke reactie te hebben voorzien.

### **Passend binnen woningbouwprogrammering en behoefte**

Gelet op de positie van de stad Dokkum binnen de gemeente Noardeast-Fryslân en de regio hebben we als gemeente KAW gevraagd een volkshuisvestelijke en specifieke analyse te maken voor Dokkum, genaamd: notitie "Afweging Bouwlocaties Dokkum". Om in samenhang met de ontwikkeling van nu al bepaalde keuzes te kunnen maken. Daaruit komt het volgende beeld naar voren.

De analyse van de woningmarkt in Dokkum laat duidelijk de behoefte zien aan woningen in het hoogste segment met de nadruk op vrijstaand.

Uit onderstaande argumentatie en motivering op basis van de bestaande concept-monitor, het concept-afwegingskader en de volkshuisvestelijke concept-analyse voor Dokkum blijkt duidelijk dat het project Stadsdock volledig past binnen de woningbouwprogrammering en het in ontwikkeling zijnde "toekomstige" woningbouwbeleid van de gemeente Noardeast-Fryslân.

#### Uniek woonmilieu

Het huidige aanbod van watergebonden woningen is erg mager. Watergebonden wonen sluit goed aan bij de doelstellingen van Wetterfront Dokkum (opwaardering westelijke entree Dokkum) en het Súd le project. Daarnaast is het watergebonden wonen in meerdere visies opgenomen, zoals de structuurvisie Bundelingsgebied Regiostad. Stadsdock is daarmee een logische en consistente vertaling van de beleidskaders.

## De aantallen

In Dokkum is er nog behoefte aan voorraadgroei. Er is behoefte aan een mix aan woningen en woonmilieus. Er zijn genoeg plannen voor binnenstedelijk wonen en stads wonen rondom het centrum. Er is ook een behoefte aan ruim, suburbaan wonen, in meerdere prijsklassen, waar de echt stadse locaties zich niet voor lenen en waar ook onvoldoende ruimte voor is. Om die reden is de gemeente genoodzaakt nu toch ook uit te breiden, o.a. met dit project. Het is een lopend project waarvoor een website in de lucht is met informatie over het project. Inmiddels hebben zich ook al 160 belangstellenden gemeld voor de 25 beschikbare kavels.

Het project past volledig binnen de prognoses en de ruimte die Dokkum binnen de bestaande gemeentelijke en regionale woningbouwprogrammering heeft.

## **Monitoring en Afwegingskader**

Zoals bekend en met de provincie afgestemd werken de ANNO-gemeenten aan een manier van toetsen van plannen en projecten die eerst op kwaliteit en pas daarna op aantallen gericht is. Het (concept) afwegingskader voor woningbouwplannen dat overeenkomstig dit uitgangspunt hiervoor door de ANNO-gemeenten is opgesteld is feitelijk een vertaling van de bestaande manier van beoordelen van plannen tot een consequente meetlat voor bestaande en nieuwe initiatieven. Het helpt om te herkennen welke locaties het meest bijdragen aan het bedienen van de vraag en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, binnen de keuzevrijheid die er is.

Tevens hebben de ANNO-gemeenten een structurele monitoring van de woningbouw in gang gezet zodat een actueler beeld van de daadwerkelijke woningbehoefte verkregen wordt, waarmee beter op de vraag ingespeeld kan worden.

Het afwegingskader en de monitoring zijn momenteel beide in de conceptfase en zullen in samenhang met de nieuwe regionale woningbouwafspraken definitief door de verschillende colleges vastgesteld worden. De provincie is via de ANNO-structuur betrokken bij de opstelling van zowel de monitor als het afwegingskader.

## **Volkshuisvestelijke analyse Dokkum: meer vraag dan plannen**

Voor Dokkum geldt dat er de komende tien jaar nog een relatief stevige woningbehoefte is. Het marktonderzoek gaat uit van een bandbreedte, waarin de voorzichtige insteek wijst op 155 woningen (het midden van de provinciale prognose), met een maximum van 260 woningen (bovenkant Primos prognose). Het is belangrijk om zowel met een voorzichtige als een maximale uitkomst rekening te houden in de planvorming.

Het huidige programma voor Dokkum komt (netto, dus nieuwbouw min sloop) uit op ongeveer 150 woningen (inclusief Stadsdock). Dit zijn 'onherroepelijke locaties'. Als alle andere locaties die in de planvormingsfase verkeren worden meegeteld, zijn het er ca. 220. In Dokkum is dus alleen in het voorzichtige demografische perspectief sprake van enige overmaat aan plannen.

Om ook ruimte te kunnen bieden aan een sterkere groei, zijn meer locaties nodig waarop naar behoefte ontwikkeld kan worden. Gezien de onzekerheid in de precieze vraag op de langere termijn is het altijd zinvol om binnen de programmering van locaties flexibiliteit te houden.

## **Globale woningbehoefte Dokkum in woonmilieus en typen**

Omdat er nog geen specifiek lokaal woningmarktonderzoek beschikbaar was op schaal van Dokkum, hebben we KAW gevraagd alvast een globale analyse voor de woningmarkt in Dokkum uit te voeren. Op basis hiervan zijn er wel uitspraken te doen over de woningbehoefte en de ontbrekende schakels in de huidige programmering.

De woningbehoefte voor Dokkum bestaat naar verwachting uit een mix aan segmenten en woonmilieus:

1. Binnenstedelijk, nadruk op appartementen, huur en koop, een kwart tot een derde van het totale stedelijke programma = 35 tot 75 woningen;
2. Rondom het centrum: wonen op een plek in sterke verbinding met de binnenstad, zowel appartementen als grondgebonden, huur en koop, een kwart tot een derde van het totale stedelijke programma = 35 tot 75 woningen;
3. Stadsrand: vooral grondgebonden, veel ruimte en groen, verbinding met de natuur, nadruk op koop (rij, tweekapper, vrijstaand / kavels), een derde tot de helft van het totale stedelijke programma = 50 tot 125, vooralsnog evenredig verdeeld naar rij, tweekapper en vrijstaand.

### **Woningbehoefte Dokkum slechts gedeeltelijk ingevuld**

Met het concept toetsingskader in het achterhoofd, kunnen we afwegen welke locaties op welke wijze het beste kunnen bijdragen aan het invullen van de woningvraag in het centrum van Dokkum en de stadsrand.

Een deel van de locaties is in aanbouw en zien we als een gegeven, dat zijn:

- Houtkolk fase 1: 77 appartementen huur en koop;
- Diverse kleinere mogelijkheden in het centrum zelf, o.a. binnen het bestemmingsplan Dokkum Regiostad. In potentie zijn dit zo'n 50 appartementen, maar in de praktijk zal hier slechts een deel van worden gerealiseerd;
- Hoedemakerspolder: netto geen wezenlijke toevoeging door sloop.

Met de vernieuwingen die door Thús Wonen worden uitgevoerd wordt ook gewerkt aan een passende voorraad sociale huurwoningen. Mocht er aanleiding zijn om aan meer programma te denken, dan zijn daarvoor locaties in / tegen bestaande wijken het meest passend.

Aanvullend is er nog vraag naar plekken voor het lagere segment rijkoop, tweekappers in de koop en vrijstaande koop / kavels. Deze vraag is buiten het centrum te bedienen, in de milieus 'rondom het centrum' en 'stadsrand'.

### **Wonen 'rondom het centrum': is in te vullen in deze zone**

*"Ruimtelijk gezien zijn er in deze zone locaties die om een (her)invulling vragen", de belangrijkste zijn:*

- Houtkolk fase 2 met aansluitend gebied rond Groen van Prinsterer (nader onderzoek segment en aantal);
- Prinslocatie met een noordoostelijk deel (bestaand gebouw) en een zuidwestelijk deel: woningbouw (nader onderzoek segment en aantal woningen bijv. bijzondere doelgroep aanvullend woonproduct).

Met deze twee locaties is er dan voldoende ruimte om stedelijke woonproducten 'rondom het centrum' toe te voegen aan Dokkum.

Vanuit de woningvraag en met het oog op de relatief grote beschikbare ruimte is een meer grondgebonden stedenbouwkundige invulling hier te overwegen, en minder focus op (nog meer) appartementen. Denk dan aan grondgebonden woningen in stedelijke dichtheden, vaak aaneengesloten blokken / rijen met een stadse uitstraling.

Werken in (te) stedelijke dichtheden / gestapeld bouwen leidt er toe dat de markt voor dit product overbediend wordt en grondgebonden stedelijk wonen onvoldoende wordt aangeboden.

## **Wonen 'aan de stadsrand' kan (deels) ook in deze zone worden ingevuld**

*“Gezien de schaal van deze zone als geheel is een kans om ook een deel van de resterende ‘stadsrand’-woonvraag te bedienen”. Dit kan door:*

- Myrabeterrein (Stadsdock) (ca. 25 woningen): deze plek leent zich voor het hoogste segment, waterwonen, nadruk op vrijstaand en ook twee-onder 1 kap;
- Woudhorne-West (Tussen de Vaarten) (33 woningen): te zien als een voorzetting van het programma op de Trije Terpen, nadruk op tweekappers.

### **Concrete belangstellenden Stadsdock locatie**

De projectontwikkelaar heeft een enquête op hun website geplaatst waar bij belangstellenden voor Stadsdock zich kunnen aanmelden. Tot nu toe hebben zij 160 aanmeldingen binnen gekregen van geïnteresseerden. Zij hebben zich aangemeld om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen van dit project.

Van de 160 geïnteresseerden hebben circa 110 de moeite genomen om de enquête ten aanzien van de woonwensen in te vullen.

Beschrijving doelgroep:

- Over het algemeen komt het grootste gedeelte (84%) van de geïnteresseerden uit Dokkum en omstreken. Toch blijkt er ook vanuit de rest van Friesland en zelfs vanuit andere provincies interesse voor dit project te zijn. Zie hiervoor bijgaande kaart.
- De doelgroep bestaat voornamelijk uit gezinnen. 60% van de geïnteresseerden bestaat uit een huishouden met kinderen 30% uit een gezin met kinderen;
- De leeftijd van de geïnteresseerden is redelijk verspreid:
  - Jonger dan 30 (18%)
  - 30 – 40 (30%)
  - 40 – 50 (29%)
  - 50 – 65 (20%)
- 85 % bezit nu een koopwoning/appartement;

Over het algemeen wordt gezocht naar een ruime woning met minimaal 3 of 4 slaapkamers. 46% van de geïnteresseerden gaat voor een vrijstaande woning, 29% heeft aangegeven zelf een woning te willen bouwen op een vrije kavel, 23% zet in op een twee-onder-een-kapwoning.

De meeste geïnteresseerden gaan voor een woning met een vrij op naam prijs tussen de € 300.000,- en de € 400.000,- (40%), maar er is ook ruimte voor een luxer segment (20%). Qua stijl spreekt de jaren'30-stijl het meeste aan. Deze stijl wordt op de voet gevolgd door landelijk, modern en industrieel. De percentages hiervan liggen erg dicht bij elkaar.

### **Conclusie**

De provincie geeft aan dat het plan past binnen artikel 3.1.2. van de Verordening Romte Fryslan 2014. Aanvullend kan gesteld worden dat uit bovenstaande blijkt dat de analyse van de woningmarkt in Dokkum en de concrete behoefte op elkaar aansluiten en duidelijk de behoefte laat zien aan woningen in het hoogste segment met de nadruk op vrijstaand. De gemeente en het provinciaal bestuur zitten in een overlegfase over een nieuw woonprogramma, waarbij de nadruk ligt op monitoring en minder op aantallen. Nadere afspraken hierover zullen blijken uit het nu nog in ontwikkeling zijnde nieuwe woningbouwbeleid.

## Ad 2. Weidevogels (categorie 2)

In het ecologisch onderzoek is aangegeven dat het gebied geen weidevogelkansgebied betreft en derhalve geen negatieve effecten te verwachten zijn. Wij willen u erop attenderen dat het betreffende ontwikkelgebied grenst aan weidevogelkansgebied. Wij verwachten dat u in de toelichting nader zult ingaan of met het grenzen aan weidevogelkansgebied er een verstorend effect zal optreden. Met betrekking tot de vraag of er sprake is van een verstorend effect van de te verwachten ontwikkelingen op het weidevogelkansgebied kunt u contact met de ambtelijke dienst opnemen.

### *Reactie gemeente*

Het plangebied ligt in de stadsrand van Dokkum. In het landelijk gebied langs deze stadsrand is diverse verspreide bebouwing aanwezig. Op basis van de verstoringsafstanden zoals genoemd in de Verordening Romte is er geen sprake van extra verstoring die in aanmerking komt voor compensatie. Hierover heeft nog nadere afstemming plaatsgevonden met de ambtelijke dienst. De toelichting is aangevuld op dit onderdeel.

## Ad. 3 Ecologie (categorie 3)

In het ecologisch onderzoek is aandacht besteed aan de effecten op vliegroutes van vleermuizen langs de watergangen. Effecten kunnen hierbij niet worden uitgesloten. De genoemde beperkende maatregelen richten zich vooral op de bouwfase. Op de effecten van de eventuele aanvliegroute van vleermuizen in de gebruiksfase van het plan wordt niet ingegaan. Wij vragen u het onderzoek nader aan te vullen.

### *Reactie gemeente*

Het ecologisch onderzoek wijst uit dat felle lichtuitstraling op de Dokkumer Ee, het Alde Sylsried en de opvaart langs de oostzijde van het plangebied een effect kan hebben op potentiële vliegroutes van vleermuizen. Bij felle lichtuitstraling moet gedacht worden aan gerichte lichtmasten zoals die gebruikt worden bij bedrijventerreinen, sportvelden en paardenbakken. In de gebruiksfase is geen verhoogd risico op felle lichtuitstraling zoals bedoeld in het ecologisch onderzoek. Op woonpercelen wordt weliswaar verlichting toegepast, maar dit valt niet onder de bedoelde 'felle lichtuitstraling'. Alleen in de bouwfase is een mogelijk risico op lichtuitstraling vanwege de verlichting van de bouwplaats. De gemeente zal in de vergunning de uitvoerder wijzen op de zorgplicht in het kader van de Wnb en dan in dit geval specifiek dan ook het vermijden van felle lichtuitstraling bij de bouw op de omliggende watergangen. Een afschrift van de vergunning zal dan naar de provincie gaan als bevoegd gezag om te handhaven. Op deze manier worden effecten op potentiële vliegroutes voorkomen en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het is op basis van het voorgaande niet nodig om in het wijzigingsplan voorwaarden op te nemen om felle lichtuitstraling te voorkomen. Dit onderdeel is in de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan en het ecologisch onderzoek nader aangevuld.

---

## Ad. 4 Milieu (categorie 5)

In de motivering geeft u aan te verwachten dat het geen reële optie is dat zich nieuwe bedrijven zullen vestigen met een grote mate van geur- en geluidhinder. Ons is echter niet duidelijk op welke wijze wordt beperkt dat eventueel nieuw te vestigen bedrijven een belemmering kunnen vormen voor dit project en of bestaande bedrijven al dan niet worden belemmerd in huidige bedrijfsvoering door realisatie van deze woningen. Wij vragen u nader te motiveren, waarbij moet worden uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden van het bedrijventerrein Betterwird, waarom realisatie van het woongebied acceptabel is, nu wordt aangegeven dat de nieuwe woningen theoretisch wel degelijk een beperking kunnen vormen voor bedrijven.

### *Reactie gemeente*

Het betreft hier een ruimtelijke belangenafweging die zorgvuldig is gedaan en duidelijk is verwoord. Een en ander is afgestemd met de Fumo. Bedrijven worden hier niet onevenredig in de bedrijfsvoering en/of gebruiksmogelijkheden beperkt.

## **Reactie brandweer**

---

### Ad 1. Brandweer Fryslân adviseert om:

Te voorzien in de aanleg van een drietal brandkranen voor een optimale dekking van bluswatervoorzieningen in dit plangebied.

### *Reactie gemeente*

De gemeente heeft telefonisch contact gehad met dhr. De Groot van Brandweer Fryslân en hem de situatie voorgelegd. Er is in het plan voldoende open bluswater waardoor 3 brandkranen niet nodig zijn in het plangebied. De brandweer kan hiermee instemmen. Eén brandkraan is voldoende. De meest noordelijke brandkraan (op de door de brandweer gestuurde situatietekening) dient te worden aangelegd.