

Vaststellingsbesluit wijzigingsplan "Dokkum Stadsdock"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân;

Overwegende dat:

1. het ontwerpwijzigingsplan van 31 oktober tot en met 11 december voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
2. er gedurende deze periode twee zienswijzen zijn ingediend;
3. de overwegingen op de zienswijzen zijn weergegeven in de 'reactienota zienswijze Dokkum Stadsdock';


gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en de relevante regels in het bestemmingsplan "Dokkum- Regiostad", zoals dat op 28 juni 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld;

Besluit:

1. in te stemmen met bijgaande bij dit besluit behorende bijlage 1, ' reactienota zienswijze wijzigingsplan Dokkum- Stadsdock';
2. Het wijzigingsplan "Dokkum- Stadsdock" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1970.WpDkStadsdock-VG01 met de bijbehorende bestanden *gewijzigd* vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het onder 2 genoemde vast te stellen, aangezien er een exploitatieovereenkomst gesloten is met de initiatiefnemer, ex artikel 6.12, lid 2 Wro en derhalve het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
4. De exploitatieovereenkomst afgesloten op 19 november 2019 op artikel 15, lid 3 te wijzigen zodanig dat het moment van verstrekken van de bankgarantie wordt aangepast van: veertien dagen vóór vaststelling wijzigingsplan naar twee weken ná het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, maar voor start bouwrijp maken en verkoop gemeentelijke grond.
5. Het bijbehorende gewijzigde beeldkwaliteitsplan zoals in bijlage IV bij het collegevoorstel is opgenomen inspraak rijp te verklaren en voor 6 weken ter inzage te leggen;
6. om in de tussenperiode tussen vaststellen wijzigingsplan en voordat tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan in de raad is overgegaan een binnenkomende omgevingsvergunning aanvraag te toetsen aan het ontwerp-beeldkwaliteitsplan;
7. In te stemmen met bijgevoegd ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit en de gemeenteraad via bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen, als en nadat de periode van ter inzage van het beeldkwaliteitsplan is afgelopen en er geen zienswijzen op dit onderdeel zijn binnengekomen:
 - het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan Stadsdock Dokkum vast te stellen.

Dokkum, 16 juni 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,


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


de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Reactienota Zienswijze - Wijzigingsplan Dokkum- Stadsdock

Van 31 oktober tot en met 11 december 2019 heeft het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen. Brandweer Fryslân en Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân hebben gereageerd.

Ad 1. Provinsje Fryslân

Het plan is grotendeels gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied (16 woningen). Deze woningen zullen ten laste vallen van de buitenstedelijke woningbouwruimte en dient in overeenstemming te zijn met een door GS geaccordeerd Woonplan en de afspraken omtrent woningbouw. De zienswijze is gebaseerd op artikel 3.1.1. van de verordening Romte Fryslân. Er wordt opgemerkt dat door uitwisseling van woningbouwruimte binnen de 'oude' programmering van Dongeradeel, het plan past binnen artikel 3.1.2. van de Verordening Romte Fryslân 2014. In de vooroverlegreactie vraagt GS van de provincie Fryslân om een regionale onderbouwing, mede in relatie tot de huidige harde plancapaciteit voor woningen. In het bestuurlijk overleg met de regio is afgesproken dat woningbouwafspraken zich zullen richten op de periode 2020-2030 waarbij de nieuwe provinciale prognoses, samen met de geactualiseerde woningmarkt analyse van KAW en een overzicht van de totale plancapaciteit in de regio als basis zullen dienen voor de nieuwe afspraak. De aangeleverde onderbouwing en het ontbreken van inzicht in de huidige plancapaciteit in de regio is op dit moment onvoldoende waarborg om te kunnen stellen dat het plan kwantitatief gaat passen binnen de nieuw te maken regionale woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030.

Reactie

De reactie op de zienswijze van de provincie is vierledig:

- 1) Wij onderschrijven de reactie van GS van de provincie Fryslân dat de ontwikkeling passend is in artikel 3.1.2. van de Verordening Romte Fryslân.
- 2) De behoefte aan woningen in Dokkum voldoende is onderbouwd zoals blijkt uit het regionaal en tevens specifiek op Dokkum gericht onderzoek, uitgevoerd door KAW.
- 3) De locatie Stadsdock is als binnenstedelijk te beschouwen.
- 4) Via lopende en toekomstige herstructureringsplannen in een aantal dorpen zullen er voldoende contingenten vrijkomen.

Naast het feit dat de woningbouw op de locatie Stadsdock niet past binnen het huidige woonprogramma speelt het uitblijven van regionale afspraken in ANNO verband die moeten gaan gelden voor de periode 2020-2030. De gesprekken hierover zijn al een tijdje gaande. De regionale afspraken moeten er komen maar de ontwikkeling van deze relatief kleine locatie kan en hoeft hier niet op te wachten.

- 1) Verordening Romte Fryslân 2014

Zoals door GS van de provincie Fryslân wordt aangegeven in de zienswijze past het wijzigingsplan Dokkum Stadsdock binnen artikel 3.1.2. van der Verordening Romte Fryslân 2014.

- 2) Behoeft onderbouwing Dokkum

In de toelichting van het wijzigingsplan en later als reactie op zienswijze in het vooroverleg is de behoefte nader onderbouwd. Uit de regionale woningmarktanalyse van 2017 en een nog specifiek op de woningbouw in Dokkum gericht onderzoek van maart 2019, beide uitgevoerd door KAW, blijkt dat er binnen Dokkum voldoende ruimte (bandbreedte tussen 150 – 250) is voor extra woningbouw. Hiermee is de behoefte aangetoond.

3) Binnen of buitenstedelijk

Het plan is aangemerkt als deels binnenstedelijk (9 contingenten) en deels buitenstedelijk (16 contingenten) volgens de kaart begrenzing bestaand bebouwd gebied van de Verordening Romte Fryslân 2014. Wij stellen ons op het standpunt dat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Tot 2010 was het gehele gebied binnenstedelijk omdat er toen nog een bedrijfsbestemming op zat. Daarna is deze bedrijfsbestemming eraf gehaald in het bestemmingsplan Dokkum Bûten de Bolwurken en is de bestemming 'agrariësch-cultuurgrond' toegekend met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. De bedrijfsbestemming is verwijderd om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

Er wordt nu uitvoering gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor wonen, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling die hier wordt beoogd. Wat voortkomt uit zowel gemeentelijk als provinciaal beleid (structuurvisie bundelingsgebied Regiostad Dokkum en Wetterfront Dokkum en Sud Ie).

Jurisprudentie over de Ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er meer factoren spelen die bepalen of een locatie binnen- of buitenstedelijk is aan te merken (verzameluitspraak 201303578/1/R4.): *10.1. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.* De locatie Stadsdock ligt vanuit ruimtelijk perspectief binnen de stedelijke structuur van Dokkum, die aan de westzijde globaal wordt begrensd door de nieuwe verbindingvaart, aan de zuidzijde door de Birdaarderstraatweg en de woonwijk Woudhorne. En door de noord- en oostzijde door bedrijvenlocaties.

4. vrijkomende contingenten door herstructurering

Op 13 januari 2020 heeft er een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen provincie en gemeente op het provinciehuis. Het inzicht in de huidige plancapaciteit in de regio is inmiddels bij de provincie bekend. Om te zorgen dat Stadsdock toch in ontwikkeling kan komen is gekeken naar lopende en toekomstige herstructureringsplannen van Thús Wonen in de dorpen. Daaruit blijkt dat in de dorpen Anjum, Holwerd, Ternaard, Metslawier, Oosternijkerk, Paesens, Nes, Engwierum en Wierum de komende jaren 50-60 contingenten vrijgespeeld worden. Ruim voldoende om de benodigde contingenten binnen het plan Stadsdock te compenseren.

Conclusie

Wij gaan ervan uit dat met de nadere onderbouwing en deprogrammering tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van de provincie.

Alles overwegende stelt de zienswijze dat kan worden voldaan aan de Verordening Romte Fryslân 2014. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking dient de behoefte voor een stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd, wat via onder andere het KAW onderzoek is gebeurd.

Daarnaast is de locatie naar onze mening als binnenstedelijk te beschouwen en zullen er door herstructurerings- maatregelen meer dan voldoende contingenten ter compensatie vrijkomen.

Ad 2. Brandweer Fryslân

De opmerkingen van Brandweer Fryslân zijn goed verwerkt. Brandweer Fryslân heeft verder geen opmerkingen.