

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2020/Z216289-2019
Raadsvergadering d.d.	: 10 september 2020
Portefeuillehouder	: E. van Esch
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Ruimtelijke ordening
Naam opsteller	: A. Roorda (e-mailadres: ak.roorda@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststellen beeldkwaliteitsplan Stadsdock Dokkum
Begrotingswijziging	: nee

Samenvatting

In het bestemmingsplan Dokkum-West, later Dokkum-Regiostad is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de huidige bestemming 'agrarisch-cultuurgrond' en 'bedrijf' naar een 'woonbestemming' ten behoeve van een woningbouwlocatie aan de westzijde van Dokkum voor de bouw van 25 watergebonden woningen.

In het kader van deze woningbouwontwikkeling heeft het college van burgemeester en wethouders voor deze locatie het wijzigingsplan Dokkum - Stadsdock vastgesteld. Met de vaststelling van het wijzigingsplan wordt de gewenste nieuwe invulling met maximaal 25 nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De raad is bevoegd tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en wordt hierbij geadviseerd het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Ontwikkelaar Zwanenburg heeft binnen de gestelde kaders onder de noemer 'Stadsdock' een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt voor de bouw van 25 woningen, vrijstaand en 2-onder-1-kap, rondom een centraal gelegen waterpartij.

In het beeldkwaliteitsplan worden drie deelgebieden onderscheiden, zoals verbeeld in een kaart in het beeldkwaliteitsplan. De bebouwing in deze deelgebieden onderscheidt zich van elkaar, maar behoort tot dezelfde familie. In het gehele gebied geldt een bovengemiddeld ambitieniveau.

Deelgebied A is de zone langs het vaarwater, de Dokkumer Ee en de verbindingsvaart. Vanaf het water vormt dit gebied de stadsentree en daarmee de representatieve rand van het gebied én Dokkum. De woningen zijn op dit water georiënteerd en hebben eenzijdige uitstraling. De woningen hebben een modern landelijk karakter. De woningen in dit gebied zijn vrijstaand, in maximaal twee bouwlagen met een prominente kap. Vanaf de kavel is er toegang tot het water.

De kavels in deelgebied B zijn aan het binnenwater gelegen. De kavels zijn smaller dan in deelgebied A. De woningen zijn nadrukkelijk met de voorgevel op de ontsluitingsweg georiënteerd, en met de achtertuin op het water georiënteerd. Vanuit de tuin is het water met een steiger bereikbaar. In deelgebied B is ruimte voor moderne woningbouw.

Deelgebied C vormt de entree van het gebied vanaf de weg. Er worden zowel vrijstaande woningen als twee onder één kappers gerealiseerd. De oriëntatie van de woningen is naar buiten gericht, op de randen van het gebied. Ook deze kavels liggen aan het water.

Naast bovenstaande zijn ook de volgende onderdelen in het plan belangrijk om te noemen:

- alle woningen zijn gesitueerd aan bevaarbaar water wat voldoet aan de DM-klasse, conform de Alde Sielsried;
- veel groen en bomen langs de ontsluitingsweg;
- geen afwateringsputten langs de straten. Het regenwater stroomt de straat af, naar het oppervlaktewater. Het plan voldoet daarbij aan de uitgangspunten van klimaat adaptief bouwen;
- een fiets-wanderverbinding die Stadsdock en de zuidelijk gelegen wijken verbindt met ontwikkellocatie Prins en in de toekomst een langzaam verkeer verbinding vormt met de binnenstad.

Besluit

De raad besluit:

het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan Stadsdock Dokkum vast te stellen.

Motivering van het besluit

De Welstandsnota (2008) is voor de NOFA-gemeenten opgesteld. Met deze nota is invulling gegeven aan de vraag van de samenleving naar meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling. Bij de ontwikkeling in het plangebied Dokkum-Stadsdock is gekozen voor het opstellen van nieuwe beeldkwaliteitscriteria, temeer omdat er een hoog kwaliteitsniveau wordt nagestreefd.

Voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, worden nieuwe welstandscriteria opgesteld. Deze hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen, na vaststelling door de gemeenteraad, ook een toetsingskader voor welstand. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet daarin.

Aan de westzijde van Dokkum wordt op de locatie van het voormalige Myrabe bedrijventerrein een relatief kleinschalig woningbouwplan ontwikkeld; Stadsdock. Stadsdock is gelegen ten oosten van de Verbindingsvaart Alde Sielsried, nabij de woonwijk Woudhorne en nabij scholen. De nieuwe bestemming moet er ook voor zorgen dat de bestaande beeldbepalende bedrijfsloods zal verdwijnen en er een meer passende invulling wordt gegeven aan het gebied. In 2015 en 2016 is de verbindingsvaart Alde Sylsried, inclusief trailerhelling aangelegd en in 2018 een Marrekrite aanlegplaats aan de Dokkumer Ie. Het plan behelst de realisatie van 25 woningen in het hoge segment, waarbij nadrukkelijk een relatie is tussen de woningen en het omliggende water.

Op 15 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het eerste concept-beeldkwaliteitsplan Stadsdock Dokkum inspraakrijp te verklaren. Het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 31 oktober tot en met 11 december 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend aangaande de beeldkwaliteitscriteria.

Toch zijn er nadat het ontwerp terinzage heeft gelegen aanpassingen geweest in het beeldkwaliteitsplan.

Nadat een concrete aanvraag voor de 2 onder 1 kap woningen tijdens vooroverleg is getoetst aan de criteria, is gebleken dat het beeldkwaliteitsplan op onderdelen niet voldoende duidelijk en consistent was. Tevens is op deelgebieden behoefte gebleken aan een andere beeldkwaliteit dan was voorgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente op deze punten aangepast. Een andere aanpassing is dat het beeldkwaliteitsplan uitging van meer traditionele woningen. De concrete aanvraag gaf aanleiding om juist de woningen een meer moderne uitstraling te geven in plaats van een traditionele uitstraling.

De wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan zijn dusdanig dat er niet meer gesproken kan worden van een geringe wijziging. Artikel 12a lid 2 van de Woningwet bepaalt dat er inspraak moet plaatsvinden bij een wijziging van de welstandsnota.

Daarom is besloten de aangepaste concept beeldkwaliteitscriteria opnieuw ter inzage te leggen. Deze termijn is inmiddels afgelopen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Het behouden en versterken van een aantrekkelijke, identiteitsbewuste en toekomstbestendige woon- en leefomgeving. De daarvan afgeleide doelstelling: De aansluiting van het woningaanbod op de kwalitatieve vraag is verbeterd met 20% op de woningmarktmonitor.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Als er geen beeldkwaliteitscriteria worden vastgesteld, zal niet het beoogde kwaliteitsniveau worden gehaald die wordt nagestreefd voor deze woningbouwlocatie.

Financiële aspecten

Het betreft een private ontwikkeling waarbij de ontwikkelaar alle voorzieningen aanlegt conform de eisen van de gemeente. Na aanleg gaat de openbare ruimte over naar de gemeente. De door de gemeente gemaakte voorbereidingskosten wordt verhaald op de ontwikkelaar.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien er een exploitatieovereenkomst gesloten is met de initiatiefnemer, ex artikel 6.12, lid 2 Wro. Derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Communicatie en participatie

In de Woningwet is bepaald dat de raad het bevoegde bestuursorgaan is om welstandscriteria vast te stellen en dat vooraf inspraak moet plaatsvinden conform de gemeentelijke inspraakverordening. Dit houdt in dat de beeldkwaliteitscriteria zes weken ter inzage zijn gelegd. De beeldkwaliteitscriteria zijn gemaakt op initiatief van de ontwikkelaar in samspraak met Architectenbureau Adema en de gemeente. Er is overleg geweest met Hûs en Hiem bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan. Via social media zijn belangstellenden en inwoners van Dokkum de hoogte gesteld en hebben positief gereageerd.

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan Stadsdock Dokkum

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

Raadsbesluit

2020 / 2020/Z216289-2019



De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2020;
gelet op het bepaalde in artikel 12a van de Woningwet;

Besluit:

het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan Stadsdock Dokkum vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering
d.d. 10 september 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer