

Locatiestudie azc-locaties Noardeast-Fryslân

Definitief



Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp	Locatiestudie azc-locaties Noardeast-Fryslân
Projectnummer	51021159
Klant	Gemeente Noardeast-Fryslân
Auteur	
Gecontroleerd door	
Vrijgegeven door	
Datum	18-04-2024
Versie	D01
Documentreferentie	Locatiestudie AZC Noardeast-Fryslan D01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Werkwijze/proces	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Uitgangspunten en zoeklocaties	7
2.1	Uitgangspunten COA	7
2.2	Zoeklocaties	7
3	Omgevingsaspecten.....	10
3.1	Ruimtelijk beleid	10
3.1.1	Provincie Fryslân	10
3.1.2	Gemeente Noardeast-Fryslân	11
3.2	Archeologie	12
3.3	Landschap en cultuurhistorie	13
3.4	Ecologie	14
3.5	Bodem	15
3.6	Water.....	15
3.7	Milieuzonering en verkeerslawaaï	16
3.8	Omgevingsveiligheid	18
3.9	Kabels en leidingen.....	19
4	Beoordeling	20
4.1	Methode en toetsingscriteria	20
4.2	Omgevingsaspecten	21
4.2.1	Milieuzonering en verkeerslawaaï	21
4.2.2	Samenvatting.....	21
4.3	Richtlijnen COA en gemeente.....	22
4.3.1	Bereikbaarheid voorzieningen	22
4.3.2	Omvang locatie	23
4.3.3	Duurzame en hoogwaardige ontwikkeling	24
4.3.4	Samenvatting	24
4.4	Infrastructuur	24
4.4.1	Ontsluiting.....	24
4.4.2	Verkeersveiligheid	24
4.4.3	Energienetwerk.....	25
4.4.4	Samenvatting.....	26
4.5	Stedenbouw	26
4.6	Financieel.....	27
4.6.1	Grondposities.....	27
4.6.2	Investering	27
4.6.3	Samenvatting.....	27
4.7	Ruimtelijk beleid	27
5	Conclusie	29
	Bijlage 1 Groslijst	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de asielopvang is al geruime tijd hoog. Zonder een permanente oplossing zal deze druk enkel verder toenemen. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) probeert de bestaande opvangcentra, zoals die in Ter Apel, te ontlasten door het opzetten van tijdelijke opvanglocaties. Voor een stabiele opvangcapaciteit zijn er echter meer permanente locaties nodig. Het COA heeft de gemeente Noardeast-Fryslân benaderd met het verzoek om een geschikte locatie te vinden voor een permanente opvang met maximaal 250 plaatsen, bij voorkeur in Dokkum

1.2 Doel

Het doel van deze studie is om de geschiktheid van potentiële locaties voor een toekomstig asielzoekerscentrum (azc) objectief en grondig te beoordelen. Deze analyse biedt de gemeente Noardeast-Fryslân inzicht dat nodig is om een goed gefundeerde voorkeur voor een locatie te bepalen

1.3 Werkwijze/proces

Om de haalbaarheid van de locaties te kunnen bepalen is achtereenvolgens een verkenning uitgevoerd naar 1) de wensen en eisen van het COA en de gemeente, 2) de ruimtelijke mogelijkheden per locatie en 3) de effecten van de locaties ten aanzien van de beoordelingscriteria. Het gevolgde proces is hieronder schematisch weergegeven.

Stap	Activiteiten	Resultaten
1. Werksessie 1 projectgroep	<ul style="list-style-type: none"> Ophalen mogelijke locaties Definiëren ruimtebehoefte 	<ul style="list-style-type: none"> Groslijst
2. Werksessie 2 projectgroep	<ul style="list-style-type: none"> Ophalen aanvullende locaties Filteren naar een shortlist Beoordelingskader bespreken 	<ul style="list-style-type: none"> Notitie groslijst zoeklocaties Vastgesteld beoordelingskader Shortlist van drie locaties
3. Inventarisatie, analyse en beoordeling	<ul style="list-style-type: none"> Inventarisatie omgevingsaspecten Eerste aanzet beoordeling 	<ul style="list-style-type: none"> Inzicht in relevante ruimtelijke kansen en belemmeringen Concept beoordeling
4. Rapportage	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen concept rapportage Afronden definitieve rapportage 	<ul style="list-style-type: none"> Concept rapportage
5. Review door gemeente	<ul style="list-style-type: none"> Review van de concept rapportage door een vertegenwoordiging van de gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> Feedback op de concept rapportage
6. Definitieve rapportage	<ul style="list-style-type: none"> Feedback op de concept rapportage verwerken 	<ul style="list-style-type: none"> Definitieve rapportage

Op 19 februari 2024 heeft de eerste werksessie met de ambtelijke projectgroep plaatsgevonden waarbij de aanpak van de locatiestudie en relevante aandachtspunten zijn besproken. Tijdens deze sessie is tevens een

inventarisatie gemaakt van potentiële locaties voor de groslijst, die uit 19 locaties bestond.

De tweede werksessie vond plaats op 29 februari 2024, waarbij de groslijst verder is uitgediept en aangevuld met nog drie locaties, wat het totaal op 22 locaties bracht. In deze sessie is ook een shortlist samengesteld, die drie locaties met de meeste potentie bevat. Deze drie locaties zijn verder uitgewerkt in dit rapport.



Figuur 1.1: Onderzoeklocaties

Op 2 april 2024 heeft een besloten inloophbijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en omliggende bedrijven. Vervolgens is een conceptrapport opgesteld en naar de ambtelijke projectgroep gestuurd. Deze opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende rapportage.

Voor dit onderzoek is een longlist van locaties opgesteld door de ambtelijke projectgroep. Voor de locaties op deze longlist is een zeefproces doorlopen, waarbij een selectie van de meest geschikte locaties is gemaakt. Hieruit is een selectie van drie locaties naar voren gekomen (zie bijlage 1). In het voorliggende onderzoek zijn deze drie locaties onderworpen aan een nadere ruimtelijke analyse en zijn de omgevingsaspecten geïnventariseerd. Hierbij zijn de drie locaties beoordeeld aan de hand van een beoordelingskader, dat in nauw overleg met de gemeentelijke projectgroep is opgesteld.

De resultaten van deze beoordeling geven inzicht in de effecten, de verschillen tussen de varianten en de consequenties van mogelijke keuzes. Uiteindelijk is het aan het College van Burgemeester en Wethouders bestuurders en de gemeenteraad hier een keuze in te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het locatieonderzoek toegelicht, waarbij de randvoorwaarden en zoeklocaties aan bod komen. In hoofdstuk 3 worden de relevante omgevingsaspecten van de zoeklocaties geïnventariseerd

en eventuele risico's geanalyseerd. Daarna volgt in hoofdstuk 4 per zoeklocatie een beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit, de verkeerssituatie, financiële aspecten en de ruimtelijke procedure. Ten slotte worden in hoofdstuk 5 de conclusies samengevat en voorzien van aanbevelingen voor het vervolg.

2 Uitgangspunten en zoeklocaties

2.1 Uitgangspunten COA

Het Centraal Orgaan voor opvang van Asielzoekers (COA) hanteert een aantal randvoorwaarden en eisen voor azc-locaties. De randvoorwaarden en eisen zijn afhankelijk van het soort opvang, de locatie zelf en de grootte van de locatie. Voor het realiseren van een opvanglocatie gaat de voorkeur van het COA uit van nabijheid van voorzieningen. Voor de bereikbaarheid van voorzieningen in de omgeving heeft het COA de volgende richtlijnen opgesteld (bron: ruimtelijk programma van eisen opvanglocaties COA, 2012):

- medische zorg: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- supermarkt: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- basisonderwijs: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- voortgezet onderwijs: binnen 30 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 60 fietsminuten;
- Aansluiting OV-net: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- Afstand tot nabijgelegen centrum: binnen 15 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 30 fietsminuten.

De inrichting van het terrein bestaat uit wooneenheden, kantoren en overige terreinvoorzieningen. Het COA streeft er daarbij naar dat wonen in kleinere eenheden plaatsvindt waarbij slaapkamers, woonruimte, sanitair en keuken tot de ruimten behoren. Naast het wonen en de ondersteunende voorzieningen heeft het de voorkeur dat er op locatie mogelijkheden zijn voor o.a. buitensport, parkeerplaatsen, kinderspeelplaats, fietsenstalling, et cetera. Kantoren ten behoeve van de ondersteunende diensten dienen zoveel mogelijk bij elkaar gelegen te zijn, zodat er een duidelijke scheiding is tussen wonen en diensten. Er is circa 15.000 m² benodigd om het programma ruimtelijk in te passen.

Het COA streeft naar het ontwikkelen van een vastgoedvoorraad, die probleemloze opvang van asielzoekers in een veilige en beheersbare omgeving mogelijk maakt voor nu en in de toekomst. Uitgangspunten hierin zijn: kwaliteit, flexibiliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid.

2.2 Zoeklocaties

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft alle mogelijke locaties voor een azc in beeld gebracht om op basis daarvan een afweging te kunnen maken voor de meest geschikte locatie. Bij het zoeken naar geschikte locaties heeft de projectgroep van gemeente Noardeast-Fryslân de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft een permanente locatie met duurzame grondgebonden woningen en appartementen. Het COA kan hier voor een periode van in ieder geval 10 jaren gebruik maken. Vervolgens zouden de woningen aangewend kunnen worden binnen de reguliere woningmarkt;

- Locatie moet geschikt zijn voor de opvang van maximaal 250 personen. Hiervoor wordt een omvang gehanteerd van minimaal 1,5 hectare (binnen- en buitenruimte gezamenlijk).

Binnen Noardeast-Fryslân wordt gefocust op Dokkum. Dokkum heeft als stad een relatief grote omvang, veel voorzieningen en meer mogelijkheden voor asielzoekers om zich te vestigen in de stad en onder de mensen te komen. De overige kernen in de gemeente zijn in verhouding te klein voor het huisvesten van maximaal 250 asielzoekers.

Op basis van deze uitgangspunten heeft een uitgebreide inventarisatie van locaties in Dokkum plaatsgevonden, waarbij een longlist met locaties is opgesteld. Deze inventarisatie is in bijlage 1 van deze rapportage opgenomen. Uit deze inventarisatie is met behulp van de 'zeef-systematiek' een shortlist opgesteld (zie bijlage 1). Met name de ligging van de locaties, eigendomssituatie en lopende ontwikkelplannen maakten deel uit van deze zeef. De shortlist omvat drie locaties, welke in voorliggend rapport worden beoordeeld op de volgende criteria:

- Veiligheid en leefbaarheid voor omwonenden en toekomstige bewoners azc;
- Risicobeoordeling vanuit de politie en hulpdiensten;
- Duurzame inpassing in de wijk/omgeving vanuit sociaal en fysiek domein;
- Impact op beperkte ruimte op het energienetwerk;
- Mogelijkheid tot hoogwaardige nieuwbouw welke van waarde blijft na beëindiging azc functie;
- Participatie en doorlopende leerlijn van asielzoekers;
- Toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen en winkels;
- Verkeerssituatie: ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren;
- Effect op gebiedskwaliteit;
- Tijd die nodig is voor planologische procedures;
- Locatiegebonden financiële gevolgen.

Op basis van de hierboven beschreven zeef-systematiek zijn de volgende drie locaties specifiek onderzocht:

- A. Kalkhuisplein:** een parkeerplaats. Hier zouden appartementen gerealiseerd kunnen worden.
- B. Watertorenbuurt:** de kavels tussen de Oude Paesens en de Spoorbaan ten noorden van de huidige Watermolenbuurt.
- C. De Trije Terpen Súd:** de kavels ten westen van de Pier Prinslaan, onderdeel uitmakend van het woningbouwplan De Trije Terpen.



Figuur 2.1: Onderzoeklocaties

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten en de bijbehorende risico's geïnventariseerd. Concreet gaat het om het relevant ruimtelijk beleid en regelgeving, archeologie en cultuurhistorie, natuur, bodem en water, milieuzonering en verkeerslawaaï en omgevingsveiligheid. De locaties worden in het volgende hoofdstuk beoordeeld op deze aspecten.

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Provincie Fryslân

3.1.1.1 *Omgevingsverordening Fryslân (2024)*

Uit de Omgevingsverordening Fryslân blijkt dat van de drie onderzochte locaties, twee - namelijk locatie A en locatie C - buiten het bestaande bebouwde gebied liggen. Voor het realiseren van een asielzoekerscentrum (azc) buiten het huidige stedelijke gebied, moet de keuze voor deze locaties zorgvuldig worden verantwoord in het kader van ruimtegebruik. Er moet worden aangetoond dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om deze functie binnen het bestaande stedelijke gebied onder te brengen. Deze verantwoording moet opgenomen worden in de toelichting van de planologische procedure.

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan moet tevens aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Het plan moet de draagkracht van het landschap voor de opvang en integratie van nieuwe functies respecteren, gebaseerd op een analyse van de samenhang tussen de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen. Verder dient het plan bij te dragen aan het behoud van de herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn als structuren van provinciaal belang vastgelegd in de Structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte', inclusief richtinggevend advies, en zijn per deelgebied of gebiedsoverschrijdend beschreven.

3.1.1.2 *Omgevingsvisie Fryslân: De romte diele (2020)*

Op 23 september 2020 hebben de Provinciale Staten van Fryslân de Provinciale Omgevingsvisie 'De romte diele' vastgesteld. Deze visie, die de grote lijnen uitzet, benadrukt onder meer het belang van het behoud van de herkenbaarheid van de Friese landschapstypen en hun ontstaansgeschiedenis. De kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie worden gewaarborgd in de provinciale nota 'Grutsk op 'e Romte'.

De thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte', die in 2014 werd vastgesteld, biedt een geïntegreerde waardering en analyse van de landschappelijke en cultuurhistorische structuren die voor de provincie Fryslân van belang zijn. Het doel is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Met deze aanpak streeft de provincie Fryslân ernaar dat provinciale belangen worden meegenomen in de ruimtelijke plannen van gemeenten, het rijk en de provincie zelf.

Hoewel de locaties zich in of aan de rand van Dokkum bevinden en in verschillende landschapstypen liggen, heeft de provincie Fryslân geen specifieke belangen geformuleerd voor deze locaties in haar structuurvisie.

Locatie A en B bevinden zich in de kweldervlakte van Dokkum, terwijl locatie C gelegen is in het klei-op-veengebied van de Dokkumer Ee.

Voor de bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is het noodzakelijk de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), de Cultuurhistorische Kaart (CHK2) en de Landschapstypenkaart te raadplegen, zoals uiteengezet in paragraaf 3.2 en 3.3.

3.1.2 Gemeente Noardeast-Fryslân

3.1.2.1 Omgevingsvisie

Het huidige ruimtelijke beleidskader van de gemeente Noardeast-Fryslân wordt gevormd door de Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân, gedateerd op 31 oktober 2023. Deze Omgevingsvisie, die nog vastgesteld moet worden, is opgesteld met de principes van de Omgevingswet in gedachten, welke sinds 1 januari 2024 van kracht is.

De Omgevingsvisie omvat verschillende opgaven die raakvlakken hebben met de integratie van een asielzoekerscentrum (azc) in Dokkum. Met betrekking tot woningbouw hanteert de gemeente het principe dat woningbouw afgestemd moet zijn op de behoefte, waarbij de voorkeur uitgaat naar inbreiden boven uitbreiden. Dit dient in overeenstemming te zijn met het karakter en de omvang van de stad of het dorp.

Specifiek voor Dokkum benadrukt de omgevingsvisie het belang van een hoge kwaliteit van wonen, werken en leven. Dokkum zou moeten uitgroeien tot een aantrekkelijke woonstad met een diverse mix aan woonsegmenten. Als centrale kern in de regio Noordoost-Friesland, dient Dokkum over een passende uitstraling en een robuust en duurzaam voorzieningenpakket te beschikken. De stad heeft haar groei te danken aan het koesteren van haar kwaliteiten, met behoud van kleinschaligheid en authenticiteit.



Figuur 3.1: Uitsnede omgevingsvisie Noardeast-Fryslân

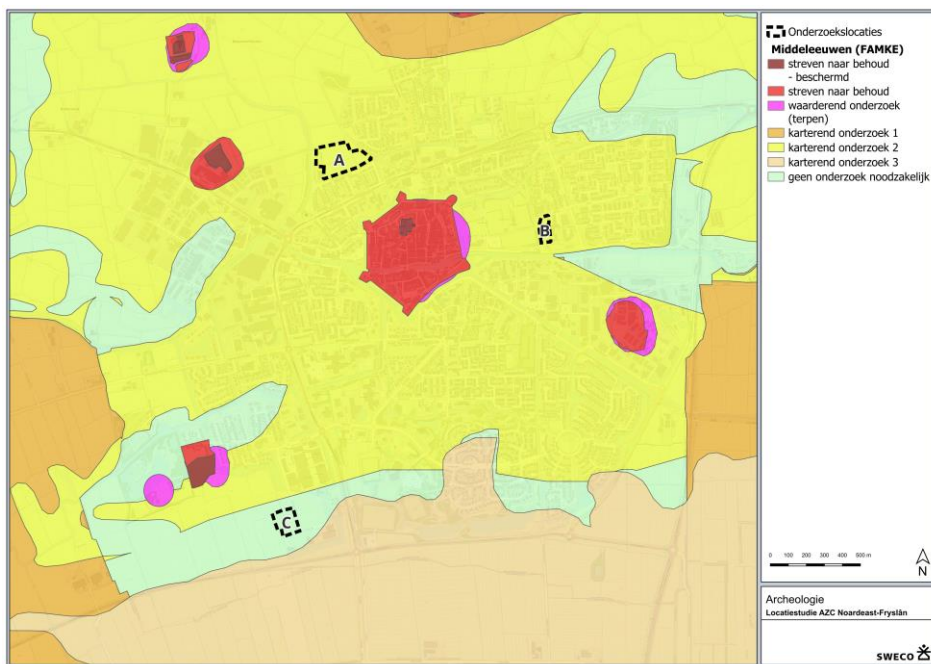
De Omgevingsvisie van Dokkum benadrukt de huidige en toekomstige vraag naar woningen in de stad. Tot 2030 zal in de hele gemeente Noardeast-Fryslân de bouw van bijna 1.200 nieuwe woningen noodzakelijk zijn. De nieuwbouw wordt, waar mogelijk, afgestemd op diverse doelgroepen en woningsegmenten. Er zijn al meerdere locaties in Dokkum geïdentificeerd waar in de komende jaren woningbouwprojecten zullen plaatsvinden. Dit omvat specifieke projecten zoals de Prinslocatie en De Trije Terpen.

Daarnaast zijn er verschillende binnenstedelijke locaties die in beeld zijn voor nieuwe woningbouw. Interessant is dat één van de zoeklocaties voor het asielzoekerscentrum, locatie C, deel uitmaakt van het projectgebied van De Trije Terpen. Vanuit planologisch perspectief zou de realisatie van een azc op locatie C geen negatieve impact hebben op de ontwikkeling van dit project.

3.2 Archeologie

Voor het aspect van archeologie zijn de archeologische waarden van Dokkum en de omgeving in kaart gebracht, rekening houdend met zowel de Middeleeuwen als de Steentijd.

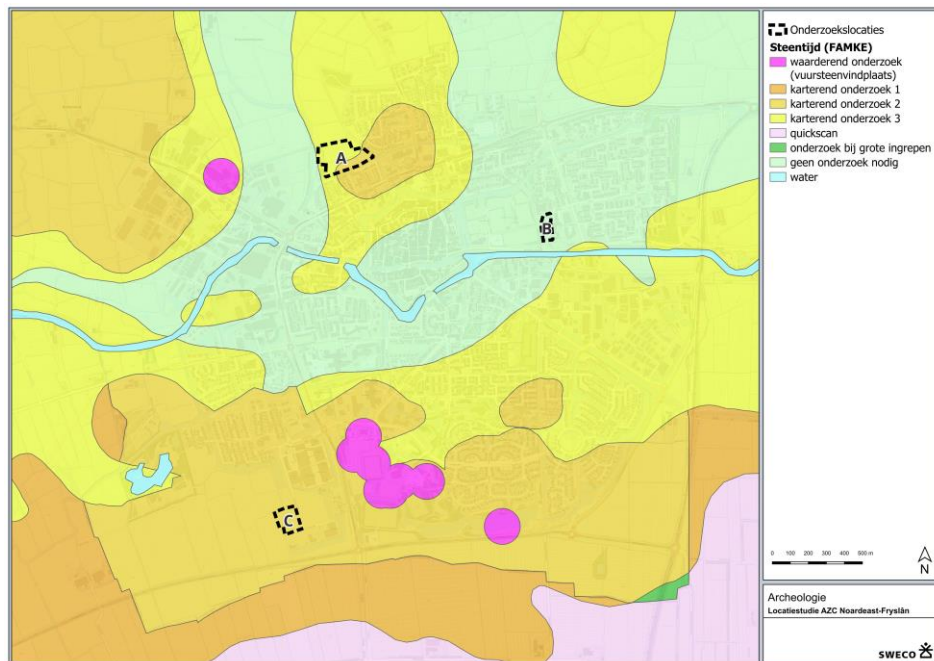
Figuur 3.2 toont de archeologische waarden uit de Middeleeuwen. Uit deze kaart blijkt dat er geen onderscheidende archeologische aspecten zijn tussen de verschillende locaties; alle locaties bevinden zich in een gebied waar 'karterend onderzoek 2' vereist is.



Figuur 3.2. Kaart met archeologische waarden vanuit de Middeleeuwen.

Figuur 3.3 toont de archeologische waarden uit de Steentijd, waarbij de locaties wel verschillen vertonen. De locaties zijn gelegen in gebieden die verschillen in de mate van vereist archeologisch onderzoek, variërend van 'geen onderzoek noodzakelijk' tot 'karterend onderzoek 2' en 'karterend onderzoek 3'. Alleen locatie 1 valt volledig binnen één specifieke onderzoeks aanduiding. De andere locaties bestrijken meerdere aanduidingen, wat betekent dat, afhankelijk van de

specifieke invulling van de locatie, mogelijk meerdere soorten onderzoek nodig zullen zijn.



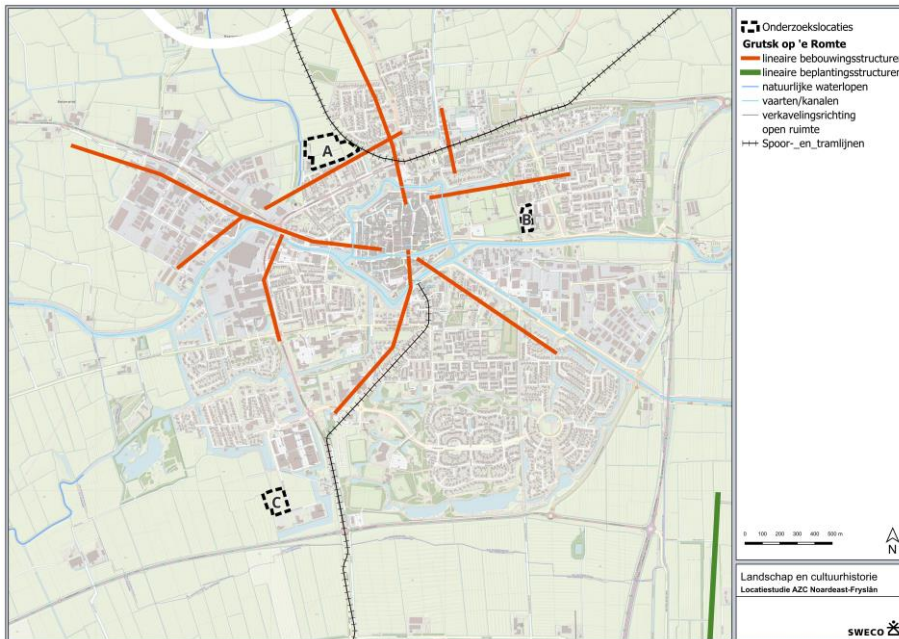
Figuur 3.3. Kaart met archeologische waarden uit de Steentijd.

3.3 Landschap en cultuurhistorie

Voor het beoordelen van het omgevingsaspect Landschap en Cultuurhistorie zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in kaart gebracht met behulp van de 'Grutsk op 'e Romte' kaart. Een initiële analyse toont aan dat binnen het studiegebied voornamelijk lineaire bebouwingsstructuren, natuurlijke waterkeringen, en vaarten en/of kanalen aanwezig zijn. Deze elementen zijn gevisualiseerd op de onderstaande kaart.

Uit de analyse blijkt dat alleen locatie A directe raakvlakken heeft met de op de 'Grutsk op 'e Romte' kaart geïdentificeerde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Aan de westzijde van deze locatie bevindt zich de watergang de Alde Paezens, en aan de oostzijde lag in het verleden de spoorweg die van Stiens via Ternaard naar Dokkum liep.

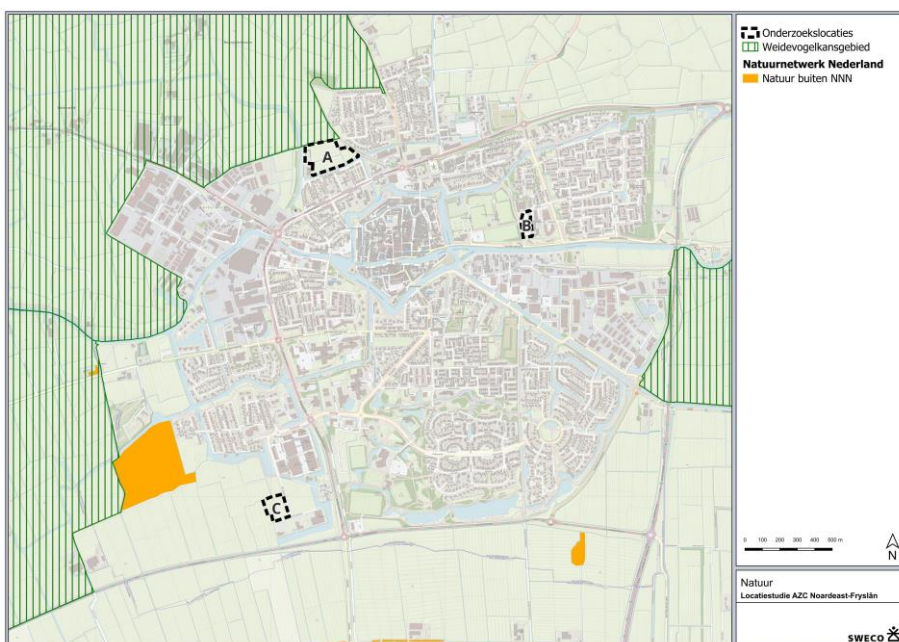
Op basis van de informatie uit de onderstaande kaart kan worden geconcludeerd dat geen van de onderzochte locaties de landschappelijke en cultuurhistorische waarden schaadt. Dit impliceert dat de ontwikkeling van een asielzoekerscentrum op deze locaties vanuit dit perspectief geen negatieve invloed zal hebben op de bestaande waarden.



Figuur 3.4. Kaart met landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.

3.4 Ecologie

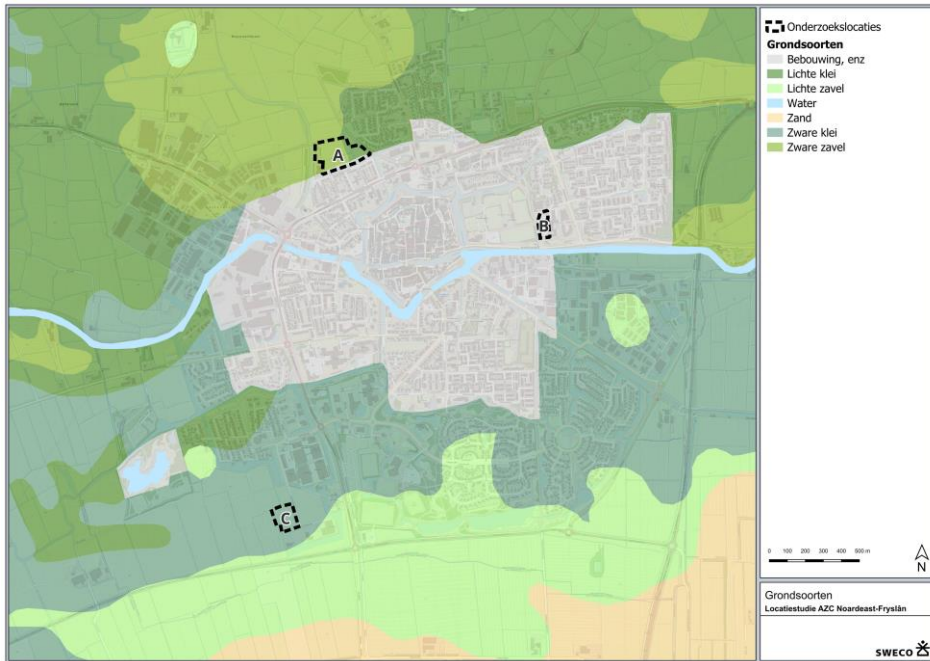
Voor het omgevingsaspect Natuur zijn de natuurgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in kaart gebracht. In figuur 3.5 zijn deze natuurgebieden weergegeven. Uit onderstaande kaart blijkt dat locatie A grenst aan een weidevogelkansgebied. Zoals de contouren van deze locatie nu zijn bepaald, vormt dit geen raakvlak. Dit maakt dat het aspect Natuur niet onderscheidend is, gezien de locaties die in en rondom Dokkum zijn geselecteerd.



Figuur 3.5. Kaart met natuurgebieden.

3.5 Bodem

Voor de beoordeling van het omgevingsaspect Bodem zijn de grondsoorten binnen het onderzoeksgebied in kaart gebracht, zoals te zien is in figuur 3.6. Uit deze kaart blijkt dat locatie B in een bebouwd gebied ligt, waarvoor geen specifieke grondsoort is toegewezen. Locatie C bevindt zich op een gebied met zware kleigrond, terwijl locatie A voornamelijk op zware zavel ligt, wat overwegend een zandige ondergrond betekent met een toevoeging van klei.



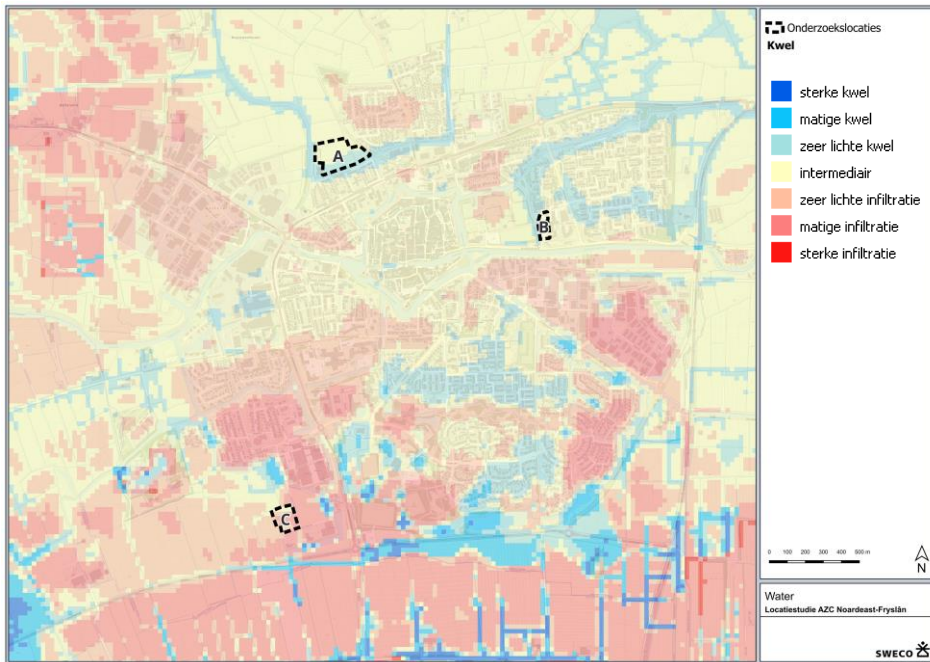
Figuur 3.6: Kaart met grondsoorten.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit is bekend dat er voor locatie A en B weinig tot geen bodemonderzoeken beschikbaar zijn volgens het Bodemloket. Echter, een gedempte sloot binnen locatie A is al adequaat onderzocht, en binnen locatie B zijn de stroken waar kabels en leidingen liggen voldoende onderzocht. Locatie C is daarentegen volledig en naar behoren onderzocht. Voor zover bekend zijn er tijdens dit onderzoek geen ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen.

3.6 Water

Voor het omgevingsaspect Water zijn de waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en de kwel in kaart gebracht. Omdat er zich geen waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden binnen het studiegebied bevinden, zijn deze niet onderscheidend in de locatiestudie.

In figuur 3.7 is de mate van kwel weergegeven. Hieruit blijkt dat locatie C op gronden ligt waarin het water makkelijk infiltreert. Voor de overige locaties geldt dat zich daar matige tot zeer lichte kwel voordoet. Dit betekent dat dit relatief natte gebieden zijn.



Figuur 3.7. Kaart met de mate van kwel.

3.7 Milieuzonering en verkeerslawaai

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een bedrijf) en milieugevoelige functies zoals het azc en de flexwoningen.

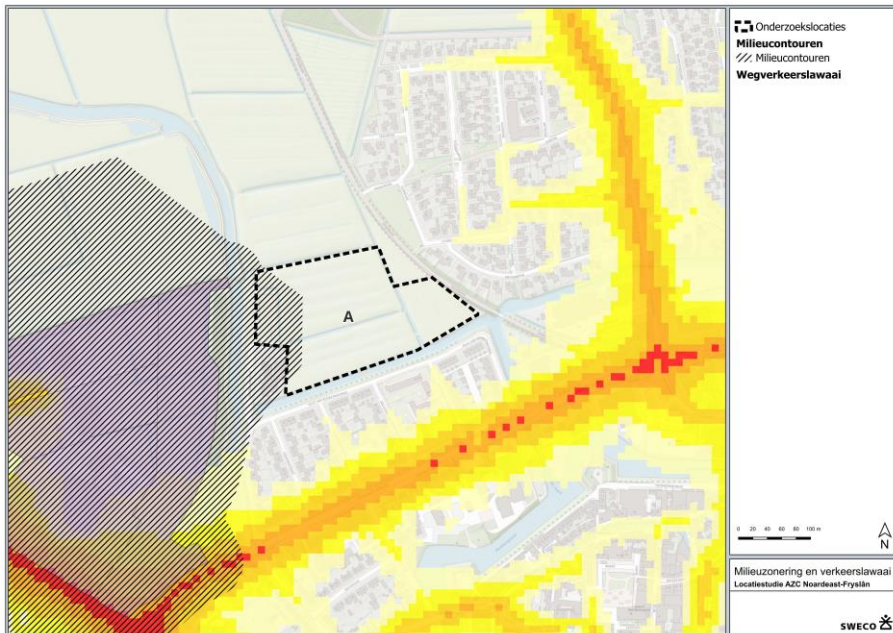
In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden. Op basis van onderzoek kan hier gemotiveerd van worden afgeweken.

De hoeveelheid geluid die op de gevels van woningen terecht komt als gevolg van verkeerslawaai, moet zo mogelijk aan 50 dB voldoen. Afhankelijk van de situatie zou hinder door verkeerslawaai beperkt kunnen worden met verschillende maatregelen, zoals geluidsschermen, geluidswallen en de toepassing van geluidsarm asfalt.

Locatie A: Watertorenbuurt

Voor de locatie Watertorenbuurt zijn de milieubelastende functies aan de westzijde gelegen op het gezondeerde bedrijventerrein Betterwird. Het bedrijventerrein kent meerdere milieucategorieën, oplopend tot milieucategorie 4.2, zoals is bestemd in het omgevingsplan. Voor de Watertorenbuurt zijn de bedrijven in de hoek van de Rondweg-Noord en de Holwerderweg van belang, met milieucategorieën tot en met 4.1. Deze bedrijven hebben een milieucontour van 50 tot 200 meter. De bedrijven leiden tot een milieucontour dat in onderstaande figuur is weergegeven. Vanwege de milieuzonering dient, in het

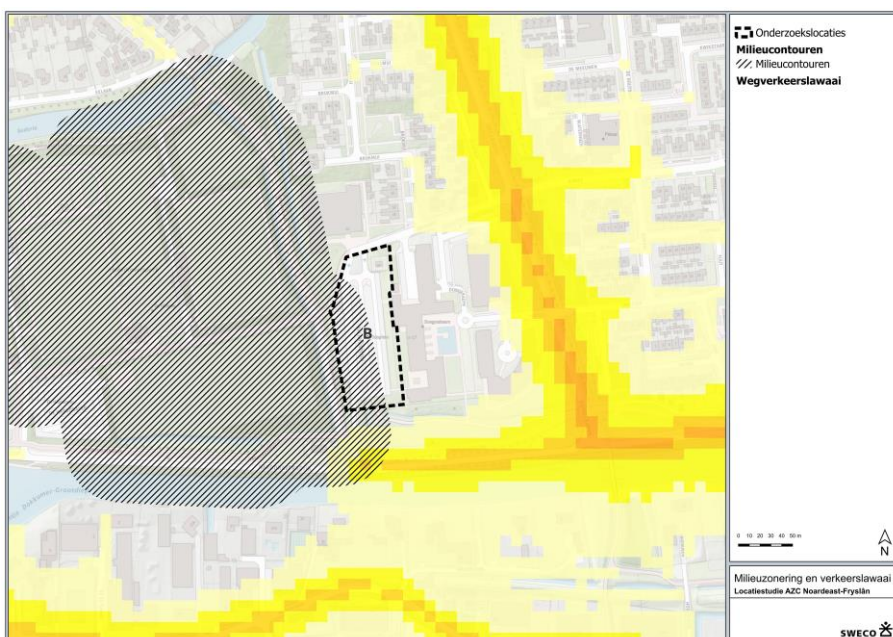
bijzonder voor de westzijde, een nader onderzoek uitgevoerd te worden. De locatie ligt niet binnen de geluidscontouren van de hoofdwegen in Dokkum.



Figuur 3.8. Milieuzonering en verkeerslawaai locatie Watertorenbuurt

Locatie B: Kalkhuisplein

Voor de locatie Kalkhuisplein zijn de milieubelastende functies aan de westzijde gelegen op het Harddraverspark. Sportvelden met verlichting vallen onder milieucategorie 3.1. Vanwege de milieuzonering dient een nader (akoestisch) onderzoek uitgevoerd te worden. De locatie ligt niet binnen de geluidscontouren van de hoofdwegen in Dokkum.

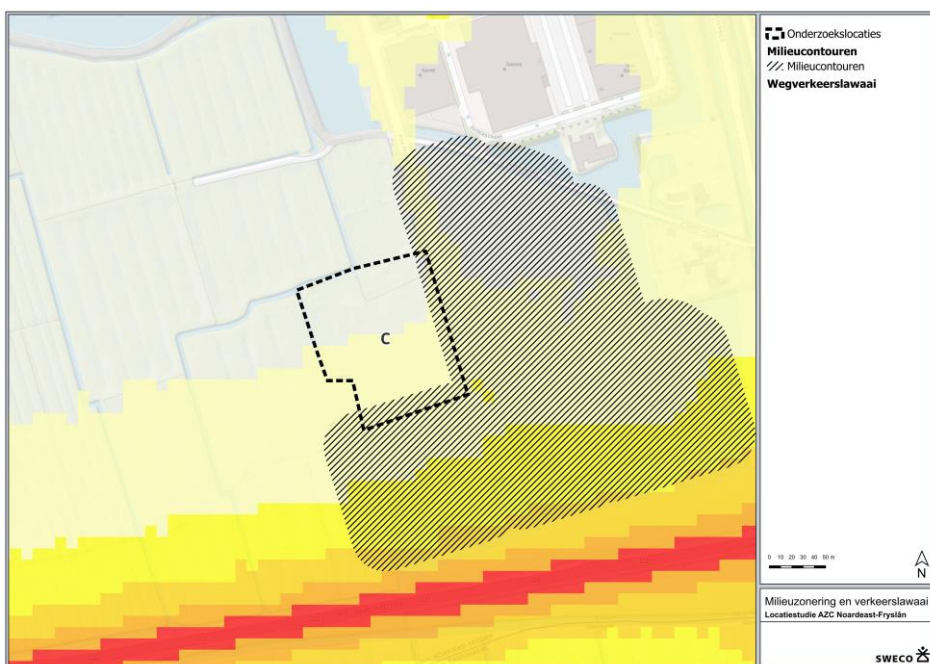


Figuur 3.9. Milieuzonering en verkeerslawaai locatie Kalkhuisplein

Locatie C: De Trije Terpen Súd

Voor de locatie De Trije Terpen Súd zijn de milieubelastende functies aan de oostzijde gelegen op het bedrijventerrein aan de Pier Prinslaan. Ondanks dat een groot deel van het bedrijventerrein nog niet volledig uitgegeven is, biedt het omgevingsplan de mogelijkheid voor het vestigen van bedrijven tot en met milieucategorie 2. Deze bedrijven hebben een milieucontour van 30 meter. De bedrijven leiden tot een milieucontour dat in onderstaande figuur is weergegeven. Milieuzonering is geen beperkende factor voor deze locatie.

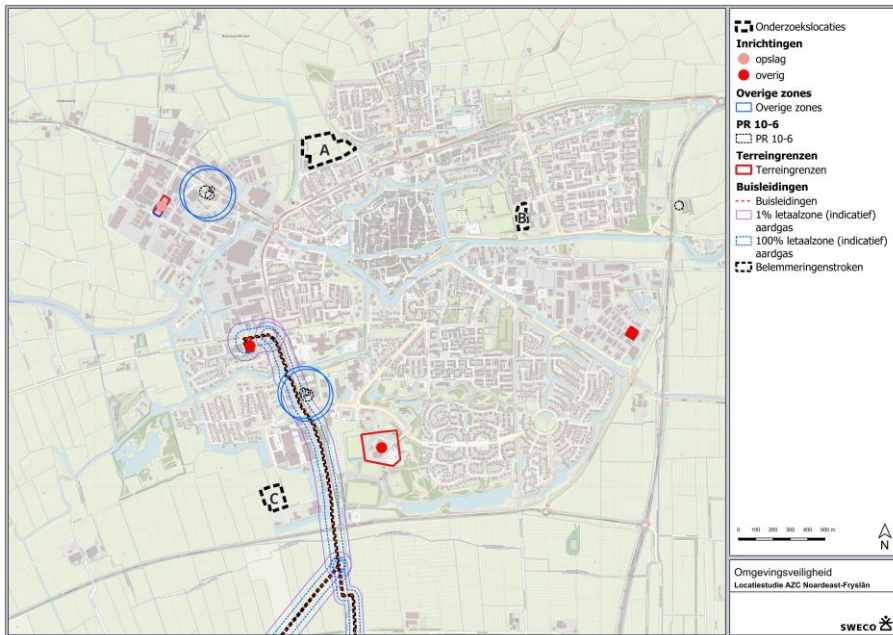
De locatie ligt echter wel grotendeels binnen de geluidscontouren van de Lauwersseewei (N361). Het is van belang om een akoestisch onderzoek uit te voeren en indien noodzakelijk maatregelen te treffen om het verkeerslawaaai te reduceren.



Figuur 3.10. Milieuzonering en verkeerslawaaai locatie Watertorenbuurt

3.8 Omgevingsveiligheid

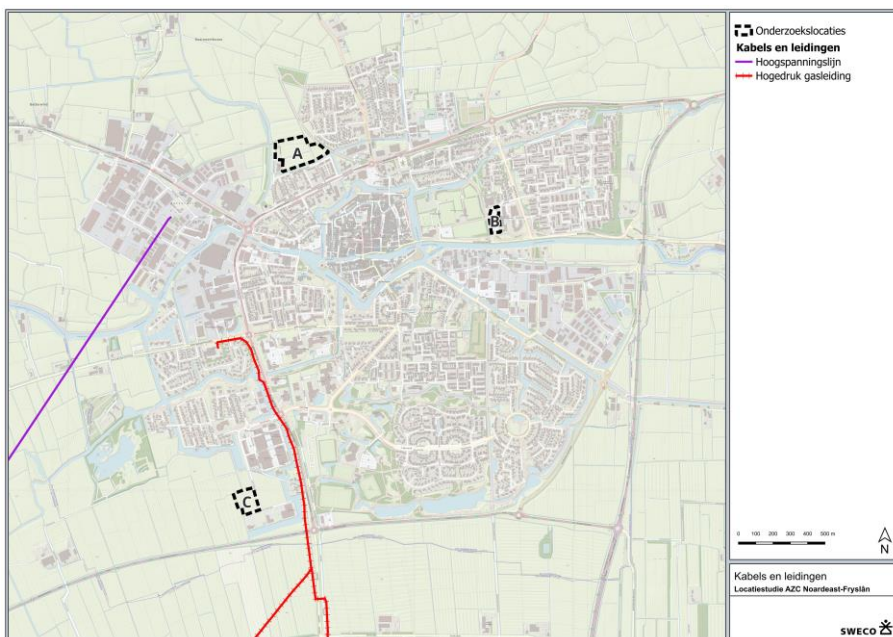
Voor het omgevingsaspect omgevingsveiligheid zijn onder andere de hoogspanningslijnen, inrichtingen en buisleidingen met bijbehorende risicozones in kaart gebracht. De meest relevante objecten zijn weergegeven op onderstaande kaart.



Figuur 3.11. Kaart met externe veiligheidsfactoren.

3.9 Kabels en leidingen

Voor de kabels en leidingen zijn enkel de hoogspanningsleidingen en hogedruk gasleidingen in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat er zich geen raakvlakken voordoen ten aanzien van de geselecteerde locaties. Onderstaand is dit in kaart gebracht.



Figuur 3.12. Kaart met hoogspanningslijn en transport buisleiding.

4 Beoordeling

4.1 Methode en toetsingscriteria

In dit hoofdstuk worden de zoeklocaties beoordeeld door middel van een multicriteria-analyse (MCA). Het doel van deze beoordeling is het kunnen maken van een zorgvuldig en beargumenteerde afweging tussen de zoeklocaties, zodat de gemeente een voorkeursvariant kan selecteren. In deze methode worden diverse criteria naast elkaar gezet zodat een integrale afweging mogelijk is. De beoordeling is per locatie afzonderlijk gedaan ten opzichte van elkaar.

Per criterium is onderzocht of de ontwikkeling van de zoeklocaties een positief of negatief effect heeft, aangegeven met een score op een 7-puntschaal (++ , + , 0/+ , 0 , 0/- , - of --). De beoordeling is gebaseerd op bureauonderzoek en niet op gedetailleerd gebiedsgericht onderzoek. Het detailniveau is zodanig dat de zoeklocaties onderling vergeleken kunnen worden.

In onderstaande tabel is aangegeven op welke aspecten de varianten zijn beoordeeld. In de navolgende paragrafen wordt per thema steeds een deel van de beoordelingsmatrix ingevuld. De criteria bij de omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 3 reeds toegelicht.

Criterion	Indicator
Omgevingsaspecten	
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden
Bodem	Grondsoort en milieuhygiëne
Water	Passend binnen de legger
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Beïnvloeding milieusituatie
Omgevingsveiligheid	Beïnvloeding kwetsbare objecten
Kabels en leidingen	Ligging ten opzichte van nutsleidingen
Richtlijnen COA en gemeente	
Bereikbaarheid voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen
Omvang locatie	Voldoende ruimte voor onderdak, faciliteiten en kantoren
Duurzame en hoogwaardige ontwikkeling	Geschikt voor zowel azc als reguliere woningmarkt
Infrastructuur	
Ontsluiting	Ligging in verkeersnetwerk
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – autoverkeer
Energienetwerk	Ruimte op het net
Stedenbouw	
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van de bebouwde omgeving en aanwezige structuren
Financieel	
Grondposities	Eigendomssituatie per locatie
Investering	Kostenverhogende aspecten investering
Ruimtelijke procedure	
Vigerend beleid en procedure	Passend binnen beleid en kansrijkheid/ doorlooptijd procedures

4.2 Omgevingsaspecten

Uit de inventarisatie en analyse in het vorige hoofdstuk blijkt dat enkele van de hierboven genoemde omgevingsaspecten op basis van de beschikbare informatie niet onderscheidend zijn bij een vergelijking tussen de verschillende zoeklocaties. Het gaat om de volgende aspecten:

- Archeologie
- Landschap en cultuurhistorie
- Ecologie
- Bodem
- Water
- Omgevingsveiligheid
- Kabels en leidingen

Wel onderscheidend is het criterium milieuzonering en verkeerslawaaai. Ten aanzien van de beoordeling van de locaties wordt hieronder nader ingegaan op dit omgevingsaspect.

4.2.1 Milieuzonering en verkeerslawaaai

Locatie A (Watertorenbuurt) bevindt zich aan de westzijde gedeeltelijk binnen de milieucontouren van het bedrijventerrein Betterwird. Ondanks deze nabijheid is er nog steeds genoeg ruimte beschikbaar om het geplande woningbouwprogramma te realiseren. Op grond van deze factoren krijgt locatie A een neutrale beoordeling (0), aangezien er geen sprake is van een effect of belemmering door milieuzonering en verkeerslawaaai.

Locatie B (Kalkhuisplein) ligt voor een aanzienlijk deel binnen de milieucontour van de nabijgelegen sportvelden. Theoretisch gezien zou er onvoldoende ruimte over kunnen blijven voor het gewenste woningbouwprogramma. Er dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden om vast te stellen of de geluidsbelasting op de gevels acceptabel is. Echter, het wordt zeer onwaarschijnlijk geacht dat de geluidsnormen hier overschreden zullen worden. Om deze reden wordt ook locatie B neutraal beoordeeld (0), omdat er geen effect wordt verwacht.

Locatie C (De Trije Terpen Súd) ondervindt aan de zuidzijde van het plangebied hinder van verkeersgeluid van de Lauwersseewei, mits er geen geluidsreducerende maatregelen worden genomen. Een akoestisch onderzoek moet bepalen of de te nemen maatregelen afdoende zijn. Dit vormt een risico. Daarom krijgt locatie C een beperkt negatieve beoordeling (0/-).

4.2.2 Samenvatting

In onderstaande tabel zijn de beoordelingen met betrekking tot het thema omgevingsaspecten samengevat.

Criterion	Indicator	A	B	C
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	0	0	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0
Bodem	Grondsoort en milieuhygiëne	0	0	0
Water	Passend binnen de legger	0	0	0
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Beïnvloeding milieusituatie	0	0	0/-
Omgevingsveiligheid	Beïnvloeding kwetsbare objecten	0	0	0
Kabels en leidingen	Ligging ten opzichte van nutsleidingen	0	0	0
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	0	0	0

4.3 Richtlijnen COA en gemeente

4.3.1 Bereikbaarheid voorzieningen

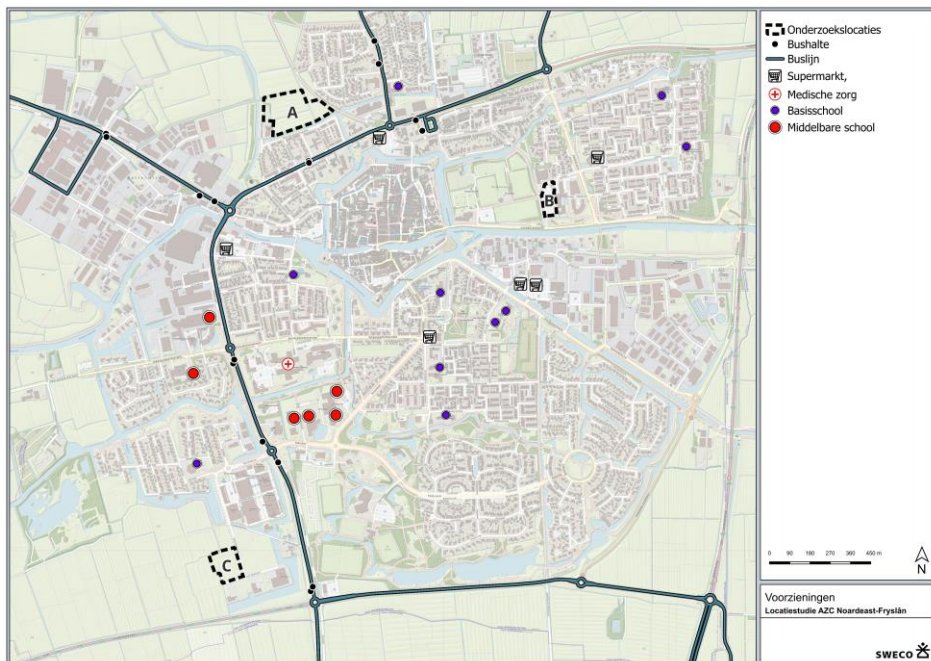
Voor de bereikbaarheid van voorzieningen in de omgeving heeft het COA richtlijnen opgesteld (zie paragraaf 2.1). In onderstaande tabel wordt beoordeeld in hoeverre de locaties voldoen aan deze richtlijnen.

- medische zorg: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- supermarkt: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- basisonderwijs: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- voortgezet onderwijs: binnen 30 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 60 fietsminuten;
- Aansluiting OV-net: binnen 15 loopminuten van de locatie, acceptabel is 30 loopminuten;
- Afstand tot nabijgelegen centrum: binnen 15 fietsminuten van de locatie, acceptabel is 30 fietsminuten.

Alle locaties zijn gelegen binnen de acceptabele afstand, maar ten aanzien van medische zorg en supermarkten ligt locatie C het verst ten opzichte van deze voorzieningen. Dat blijkt uit onderstaande tabel:

Voorziening	A	B	C
Medische zorg (lopen)	15 min	25 min	20 min
Supermarkt (lopen)	5 min	15 min	25 min
Basisonderwijs (lopen)	10 min	5 min	10 min
Voortgezet onderwijs (fietsen)	10 min	10 min	5 min
Aansluiting OV-net (lopen)	5 min	10 min	10 min
Nabijgelegen centrum (fietsen)	5 min	5 min	10 min

Locaties A en B scoren hierdoor positief (+), locatie C scoort beperkt positief (0/+).



Figuur 4.1: Voorzieningen Dokkum

4.3.2 Omvang locatie

In de onderstaande tabel wordt de omvang van de verschillende locaties weergegeven. Volgens de richtlijnen van COA en rekening houdend met het aantal benodigde woningen, is vastgesteld dat een locatie voor een asielzoekerscentrum (azc) met grondgebonden woningen ongeveer 15.000 m² groot moet zijn. De oppervlaktes van de locaties zijn als volgt:

Locatie	Oppervlakte (m ²)
A. Watertorenbuurt	37.000
B. Kalkhuisplein	7.600
C. De Trije Terpen Súd	15.100

Op basis van deze gegevens is te concluderen dat locatie A ruimschoots voldoet aan de vereiste grootte om het programma te kunnen huisvesten. Met zoveel ruimte is er ook veel flexibiliteit in het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk, wat als positief (+) wordt beoordeeld.

Locatie B is met 7.600 m² aanzienlijk kleiner dan de vereiste omvang voor grondgebonden woningen. Er wordt aangenomen dat deze locatie alleen geschikt is voor de ontwikkeling van hoogbouw met appartementen. Gezien de beperkte omvang heeft deze locatie niet de voorkeur van het COA en wordt derhalve negatief (-)

Locatie C heeft met een oppervlakte van 15.100 m² net genoeg ruimte om het benodigde programma in te passen. Echter, de beperkte ruimte biedt weinig flexibiliteit voor het ontwerp, wat resulteert in een neutrale beoordeling (0).

4.3.3 Duurzame en hoogwaardige ontwikkeling

Voor elk van de locaties geldt dat de realisatie van een azc op deze locatie in lijn is met eerdere ideeën voor ontwikkeling of binnen de huidige plannen voor de locatie zouden kunnen vallen. Dit wordt positief beoordeeld (+).

4.3.4 Samenvatting

In onderstaande tabel worden de beoordelingen met betrekking tot de richtlijnen van het COA en de gemeente Noardeast-Fryslân samengevat.

Thema	Criterium	Indicator	A	B	C
Richtlijnen COA en gemeente	Voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	+	+	0/+
	Omvang locatie	Voldoende ruimte voor onderdak, faciliteiten en kantoren	+	-	0
	Duurzame en hoogwaardige ontwikkeling	Geschikt voor zowel azc als reguliere woningmarkt	+	+	+

4.4 Infrastructuur

In deze paragraaf wordt de infrastructuur beoordeeld, namelijk de ontsluiting voor het verkeer, de verkeersveiligheid en de ruimte op het energienet.

4.4.1 Ontsluiting

Locatie A: Watertorenbuurt

De locatie Watertorenbuurt is te bereiken via de Rondweg-Noord en de Feije van Heemstrasingel. Vanaf de Feije van Heemstrasingel zal een verbinding richting het plangebied gerealiseerd moeten worden. Vanaf de noord-, oost- en westzijde is het niet mogelijk het gebied te ontsluiten vanwege de agrarische gronden aan de noordzijde en de watergang Alde Paezens en de oude spoorbaan aan weerszijden. De ontsluitingsmogelijkheden worden beperkt positief beoordeeld (0/+).

Locatie B: Kalkhuisplein

De locatie Kalkhuisplein wordt op dit moment gebruikt als parkeerterrein met ruimte voor ruim honderd auto's. Het plangebied is goed ontsloten via de Dongeradyk en de Harddraversdijk. In de situatie van een azc is de locatie goed te ontsluiten. De ontsluitingsmogelijkheden worden positief beoordeeld (+).

Locatie C: De Trije Terpen Súd

De locatie De Trije Terpen Súd ligt aan de gebiedsontsluitingsweg Pier Prinslaan, die rechtstreeks verbonden is met de Rondweg-West. In de toekomst wordt nog een extra aansluiting op de Lauwersseewei beoogd bij de verdere ontwikkeling van de aangrenzende woonwijk. In de situatie van een azc is de locatie goed te ontsluiten. De ontsluitingsmogelijkheden worden positief beoordeeld (+).

4.4.2 Verkeersveiligheid

Wat betreft de verkeersveiligheid van de locaties, zijn de volgende inzichten verkregen uit een analyse van de locaties:

Locatie A: Watertorenbuurt

De straten in de huidige Watertorenbuurt ten zuiden van het plangebied liggen allen in een 30 km-zone. Via de Feije van Heemstrasingel is het gebied goed en veilig te bereiken. Richting het centrum moet de Rondweg-Noord overgestoken worden. Via de Monckemastrjitte (parallelweg van de Rondweg) kan men veilig naar een voetgangersoversteekplaats van de Rondweg lopen. Hier kan men ook veilig met de fiets oversteken. De verkeersveiligheid wordt positief beoordeeld (+).

Locatie B: Kalkhuisplein

De omgeving van het Kalkhuisplein ligt in een 30 km-zone. Tussen het centrum en het plangebied ligt langs de Harddraversdijk een vrijliggend fietspad en voetpad. Men zou ook via het Harddraverspark richting het centrum kunnen gaan. Ook langs de Dongeradyk zijn vrijliggende fietspaden en voetpaden aanwezig. In de situatie van een azc is de locatie veilig te bereiken. De verkeersveiligheid wordt positief beoordeeld (+).

Locatie C: De Trije Terpen Súd

De locatie De Trije Terpen Súd ligt aan de gebiedsontsluitingsweg Pier Prinslaan. Naast de Pier Prinslaan is in 2023 een vrijliggend fietspad en voetpad aangelegd. Hierdoor kan men veilig de locatie bereiken. De verkeersveiligheid wordt positief beoordeeld (+).

4.4.3 Energienetwerk

Na overleg met de netbeheerder Liander zijn de volgende inzichten verkregen met betrekking tot de energievoorziening voor de potentiële locaties:

- Voor locatie C (De Trije Terpen Súd) blijkt dat aansluiting op het middenspanningsnet niet mogelijk is zonder overbelasting van de distributieruimte te veroorzaken. Indien locatie C wordt gekozen, is er dus een verzwaring van het middenspanningsnet nodig. Op het moment van schrijven kunnen locatie A (Watertorenbuurt) en locatie B (Kalkhuisplein) wel worden aangesloten op het bestaande middenspanningsnet.
- Wat betreft het laagspanningsnet is er voldoende capaciteit voor locatie C. Voor locatie A en locatie B is een verzwaring van het laagspanningsnet nodig, wat inhoudt dat er een nieuw elektriciteitshuisje bijgeplaatst moet worden.

Over het algemeen is het verhogen van de capaciteit van het middenspanningsnet sneller en eenvoudiger te realiseren dan aanpassingen in het laagspanningsnet. Vanwege de verwachte vertragingen die het opwaarderen van het energienet met zich meebrengt, krijgt locatie C een beperkt negatieve beoordeling (0/-). Locaties A en B ontvangen een negatieve beoordeling (-) vanwege de noodzakelijke verzwaring van het laagspanningsnet en de complexiteit en tijd die dergelijke aanpassingen vergen.

4.4.4 Samenvatting

In onderstaande tabel wordt de bovenstaande beoordeling met betrekking tot het thema infrastructuur samengevat.

Criterion	Indicator	A	B	C
Ontsluiting	Ligging in verkeersnetwerk	0/+	+	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – autoverkeer	+	+	+
Energienetwerk	Ruimte op het net	-	-	0/-

4.5 Stedenbouw

De ruimtelijke inpassing van een azc is niet voor elke locatie gelijk. We zijn tot de volgende inzichten gekomen:

Locatie A: Watertorenbuurt

Locatie A ligt buiten het bestaand stedelijk gebied volgens de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied is gelegen in de driehoek van de bebouwde omgeving, de Alde Paezens en de voormalige spoorbaan. Met dit plangebied wordt een afronding van de noordrand voorzien tussen de buurt Weeshuislanden en het bedrijventerrein Betterwird. Stedenbouwkundig is dit een logische uitbreiding van Dokkum. Binnen het plangebied is voldoende stedenbouwkundige ruimte om het woningbouwprogramma en de faciliteiten vanuit het COA vorm te geven. Dit wordt positief beoordeeld (+).

Locatie B: Kalkhuisplein

Het Kalkhuisplein is gelegen tussen het Harddraverspark en een verzorgingstehuis. De bebouwde omgeving bestaat hier al uit hoogbouw van circa drie tot vijf verdiepingen. Zodra het Kalkhuisplein als parkeerterrein niet meer gebruikt gaat worden na de herontwikkeling van het Harddraverspark, kan het gebied een meerwaarde krijgen door het te ontwikkelen voor appartementen. Stedenbouwkundig is er echter weinig bewegingsruimte, de locatie is dermate klein dat alle wooneenheden gestapeld moeten worden. Daarnaast zijn er nog tijdelijke voorzieningen van het COA noodzakelijk nabij de wooneenheden. De kans ontstaat dat het een rommelig geheel gaat worden. Vanwege dit risico wordt locatie B neutraal beoordeeld (0).

Locatie C: De Trije Terpen Súd

Locatie C ligt net als locatie A buiten het bestaand stedelijk gebied volgens de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de huidige woonwijk De Trije Terpen en ten zuidwesten en westen van het perifere detailhandelgebied Zuiderschans. Het azc zal in samenhang met de verdere woonwijk worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig is dit een logische uitbreiding van Dokkum. De ruimte tussen de Lauwersseewei en de kern van Dokkum wordt zo opgevuld. Er is in beperkte mate sprake van stedenbouwkundige vrijheid om het woningbouwprogramma en de faciliteiten vanuit het COA vorm te geven. Dit wordt beperkt positief beoordeeld (0/+).

Samenvattende tabel:

Criterion	Indicator	A	B	C
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van de bebouwde omgeving en aanwezige structuren	+	0	0/+

4.6 Financieel

4.6.1 Grondposities

Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente Noardeast-Fryslân. Hierdoor worden geen problemen voorzien ten aanzien van de grondposities. Alle locaties worden positief beoordeeld (+).

4.6.2 Investering

Naar verwachting zijn de ontwikkelkosten in de basis voor alle locaties niet onderscheidend. Er zijn geen grote investeringen nodig ten aanzien van de lokale toegangswegen en -paden.

Uit de inventarisatie van de netcapaciteit blijkt dat locatie C (De Trije Terpen Súd) een verzwaring van het middenspanningsnet behoeft. Tevens zijn er ten aanzien van het verkeerslawaai van de Lauwersseewei extra maatregelen nodig voor locatie C. Dit leidt tot hogere plankosten voor locatie C (0/-).

In hoeverre er sprake zal zijn van een beroep op nadeelcompensatie is vooralsnog niet bekend.

4.6.3 Samenvatting

In onderstaande tabel wordt de bovenstaande beoordeling met betrekking tot het thema financiën samengevat.

Criterion	Indicator	A	B	C
Grondposities	Eigendomssituatie per locatie	+	+	+
Investering	Kostenverhogende aspecten investering	0	0	0/-

4.7 Ruimtelijk beleid

Voor locaties A en C, die beide buiten het bestaande stedelijk gebied liggen, is het noodzakelijk om in de planologische procedure te verantwoorden waarom er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat moet worden aangetoond dat de functies niet redelijkerwijs binnen het bestaande stedelijk gebied gevestigd kunnen worden. De ontwikkelingen op deze locaties moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, wat kan leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. Dit resulteert in een beperkt negatieve beoordeling (0/-) voor locatie A en C. Locatie B ligt binnen bestaand stedelijk gebied en heeft daarom geen uitgebreide motivering nodig in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, wat neutraal (0) wordt beoordeeld.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet ook rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de draagkracht van het landschap voor nieuwe functies wordt geanalyseerd. Er zijn geen specifieke belangen vanuit de provincie Fryslân die meegenomen moeten worden voor de locaties.

Volgens de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn er geen belemmeringen beschreven voor de locaties, en de woningen kunnen een duurzame oplossing bieden voor de reguliere woningmarkt na het verliezen van de azc-functie. Voor alle locaties geldt dat een azc niet passend is binnen de vigerende planologische plannen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de vigerende bestemmingen per locatie.

Locatie	Vigerende bestemming(en)
A. Watertorenbuurt	Agrarisch - Cultuurgrond
B. Kalkhuisplein	Verkeer
C. De Trije Terpen Súd	Agrarisch - Cultuurgrond

Om een azc te realiseren op deze locaties moet worden afgeweken van het huidige planologisch beleid, omdat er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen die de ontwikkeling mogelijk maken. Dit betekent dat voor alle locaties een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vereist is. De procedure is dus niet onderscheidend in de beoordeling van de locaties.

In onderstaande tabel wordt de bovenstaande beoordeling met betrekking tot het thema ruimtelijk beleid samengevat.

Criterium	Indicator	A	B	C
Vigerend beleid en procedure	Passend binnen beleid en kansrijkheid/ doorlooptijd procedures	0/-	0	0/-

5 Conclusie

De beoordelingsmatrices die hierboven steeds per thema zijn ingevuld, zijn voor het onderstaande overzicht samengebracht tot één complete beoordelingsmatrix.

De beoordeling is gebaseerd op bureauonderzoek en niet op gedetailleerd gebiedsgericht onderzoek. Het detailniveau is zodanig dat de zoeklocaties onderling vergeleken kunnen worden. Hiermee kan de gemeente Noardeast-Fryslân tot een afweging tussen de zoeklocaties komen, zodat er een voorkeurslocatie kan worden geselecteerd.

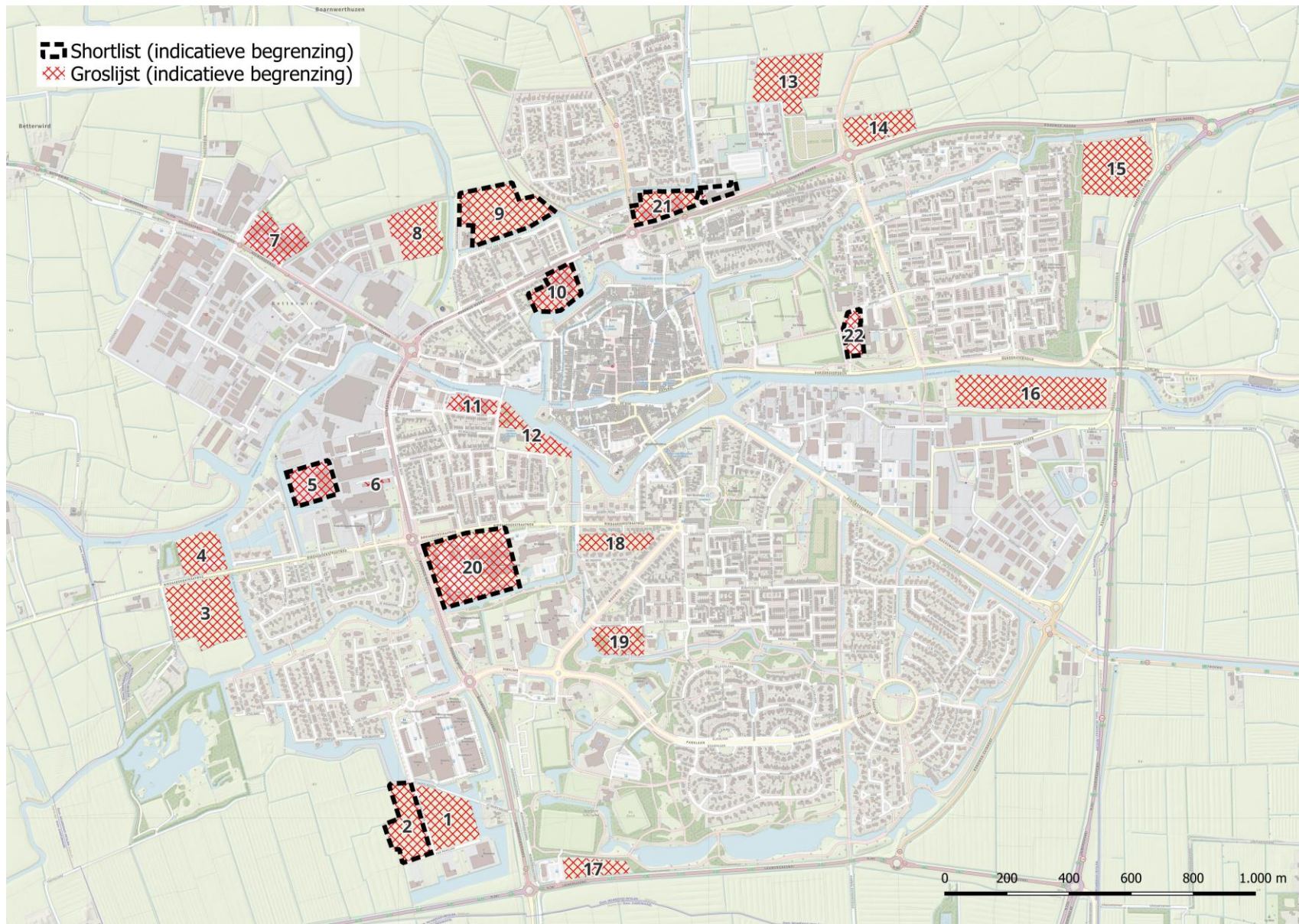
Criterion	Indicator	A	B	C
Omgevingsaspecten				
Archeologie	Aantasting archeologisch bodemarchief	0	0	0
Landschap en cultuurhistorie	Aantasting landschappelijke en cultuurhistorische waarden	0	0	0
Ecologie	Aantasting/verstoring soorten en gebieden	0	0	0
Bodem	Grondsoort en milieuhygiëne	0	0	0
Water	Passend binnen de legger	0	0	0
Milieuzonering en verkeerslawaaï	Beïnvloeding milieusituatie	0	0	0/-
Omgevingsveiligheid	Beïnvloeding kwetsbare objecten	0	0	0
Kabels en leidingen	Ligging ten opzichte van nutsleidingen	0	0	0
Richtlijnen COA en gemeente				
Bereikbaarheid voorzieningen	Bereikbaarheid van voorzieningen	+	+	0/+
Omvang locatie	Voldoende ruimte voor onderdak, faciliteiten en kantoren	+	-	0
Duurzame en hoogwaardige ontwikkeling	Geschikt voor zowel azc als reguliere woningmarkt	+	+	+
Infrastructuur				
Ontsluiting	Ligging in verkeersnetwerk	0/+	+	+
Verkeersveiligheid	Positie langzaam verkeer – autoverkeer	+	+	+
Energienetwerk	Ruimte op het net	-	-	0/-
Stedenbouw				
Ruimtelijke inpassing	Ligging ten opzichte van de bebouwde omgeving en aanwezige structuren	+	0	0/+
Financieel				
Grondposities	Eigendomssituatie per locatie	+	+	+
Investering	Kostenverhogende aspecten investering	0	0	0/-
Ruimtelijk beleid				
Vigerend beleid en procedure	Passend binnen beleid en kansrijkheid/ doorlooptijd procedures	0/-	0	0/-

Bijlage 1 Groslijst

Groslijst zoeklocaties

Locatie	Oppervlakte in m2	Aandachtspunten locatie
1. Pier Prinslaan	26.600	Bestemd als bedrijventerrein, geen mogelijkheid voor woningbouw
2. Trije Terpen Súd	15.100	Onderdeel van de uitbreiding van de Trije Terpen Súd. Aandachtspunt is de ligging buiten de bebouwde kom (Ladder van Duurzame Verstedelijking)
3. Tusken de Fearten	43.700	Bestemmingsplan in procedure voor natuur- en landschapsinclusieve woningbouw.
4. Birdaarderstraatweg Noord	17.700	Archeologisch waardevol gebied
5. Prins Locatie	16.000	Huidig bedrijventerrein, onderdeel van de grotere ontwikkeling van de Prins Locatie. Aandachtspunt is de kans op bodemverontreiniging door voormalige verzinkerijen. Lastig te combineren binnen vergevorderde plannen.
6. Voormalige LTS	Ca. 1.000 per verdieping	Gebruik huidig gebouw, te klein voor opvang.
7. Holwerderweg (N356)	20.700	Huidig gebouw op bedrijventerrein. Gelegen in de milieucontouren van omliggende bedrijven. Stedenbouwkundig niet wenselijk om dit aan te wenden voor woningbouw. Tevens ver van de voorzieningen.
8. De Uithof	23.800	Huidig bedrijventerrein. Gelegen in de milieucontouren van omliggende bedrijven. Stedenbouwkundig niet wenselijk om dit aan te wenden voor woningbouw. Tevens ver van de voorzieningen.
9. Watertorenbuurt	37.000	Locatie heeft een groene/open inrichting. Aandachtspunt is de ligging buiten de bebouwde kom (Ladder van Duurzame Verstedelijking)
10. Brandweerkazerne en gemeentewerf	16.300	Gemeentewerf gaat in de komende jaren verplaatst worden. De kazerne wordt gehuurd door de Veiligheidsregio. Hiervoor is nog geen alternatief voor ogen.
11. Walddyk	7.800	Te klein, bestaande bebouwing, deels afgebrand, meerdere eigenaren, geen eigendom van de gemeente.
12. Omgeving Camperplaats/School	13.100	Veel gebruikt door campers en boten langs waterkant in de zomer. Aangemerkt als groene overgangszone en zichtlocatie. Tevens aan het water, geen voorkeur vanuit COA.
13. Lindenhof-Noord	32.400	Beoogd voor uitbreiding begraafplaats
14. Hoek Metslawiersterweg – Rondweg Noord	18.400	Geen gemeentelijke eigendom, mogelijke belemmeringen vanwege geluidzoning van de Rondweg (80 km/uur). Aandachtspunt is de ligging buiten de bebouwde kom (Ladder van Duurzame Verstedelijking)

Locatie	Oppervlakte in m ²	Aandachtspunten locatie
15. Harddraversdijk	37.800	Geen gemeentelijke eigendom, mogelijke belemmeringen vanwege geluidzoning van de Rondweg en Lauwersseewei.
16. Dokkumer Grootdiep	50.000	Cultuurhistorisch waardevolle gronden, niet gewenst voor woningbouw, deels gelegen in de milieucouturen van omliggende bedrijven.
17. McDonald's-locatie	11.300	Te klein, mogelijke belemmeringen vanwege geluidzoning van de Lauwersseewei.
18. Ijsbaan	12.400	Te klein, geen alternatieve locatie voor de ijsbaan beschikbaar, belangrijke voorziening voor de stad, smal perceel. Geen eigendom van de gemeente.
19. Mearsloatswal	14.500	Onderdeel van de parkstructuur. Geen eigendom van de gemeente.
20. De Sionsberg	NTB	Bestaande (deels leegstaande) gebouwen, veel ruimte rondom voor parkeren. Wordt al getransformeerd naar kantoren. Geen eigendom van de gemeente.
21. Rondweg Noord	20.000	Onduidelijk wat er met de gronden gebeuren na afloop van de concessie. Geen gemeentelijke eigendom.
22. Kalkhuisplein	7.700	Mogelijk te vervallen parkeerterrein vanwege ontwikkelingen Harddraverspark. Te klein voor grondgebonden woningen, maar wel ruimte voor appartementen.



Sweco
T +31 (0) 88 811 6600
www.sweco.nl

De Holle Bilt 22
NL 3732 HM De Bilt
Netherlands

Sweco Nederland B.V.
Handelsregister 30129769