

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân  
Postbus 13  
9290 AA Kollum

**Ons kenmerk:** Z322114-2021  
**Behandeld door:** M. Moerman  
**E-mailadres:** m.moerman@noardeast-fryslan.nl  
**Datum:** dinsdag 13 juli 2021

Onderwerp: actuele stand van zaken gebiedsontwikkeling  
Tolhuispark en Harddraverspark

Geachte raad,

Op 21 januari 2021 heeft uw gemeenteraad een stevige eerste stap gezet voor de herinrichting van het Harddraverspark en Tolhuispark in Dokkum door de ontwikkelrichting voor beide parken vast te stellen. Met deze brief informeren wij u over de vervolgstappen die sindsdien zijn gezet en geven we u een doorkijk in het verdere proces en de daarbij verwachte planning.

### **Inhoud op hoofdlijnen**

Allereerst starten we in deze brief met een korte weergave van de organisatie en aanpak binnen de door uw raad vastgestelde ontwikkelrichting. De ontwikkelrichting is het vertrekpunt voor alle betrokkenen én het is goed dat telkens scherp voor de bril te houden. Het versterken van de economische structuur in én rondom de binnenstad is daarbij het hoofddoel, waar vele acties uit voortvloeien. Hierbij zien we dat corona de noodzaak versterkt om de gewenste ontwikkelingen met tempo te realiseren. We doen het voor onze ondernemers, inwoners en bezoekers van binnen en buiten de regio. Het maakt dat we met volle vaart de ontwikkeling op het Harddraverspark vorm willen geven. Om dat mogelijk te maken, blijven we de concentratie van de sport op het Tolhuispark aanjagen en faciliteren.

In het vervolg van deze brief nemen we u mee in het proces én de actuele ontwikkelingen op beide parken. We leggen daarbij de focus op het traject met de sportverenigingen op het Tolhuispark. Dit omdat uw raad deze prioriteit aan ons college heeft gegeven en we in de afgelopen maanden veel tijd en energie in hebben gestoken. Door nu de planuitwerking en de daarbij benodigde investeringen voor de sport te prioriteren, maken we de weg vrij om de gewenste economische structuurversterking voor de binnenstad van Dokkum te realiseren. De toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het Harddraverspark en de andere doelen van de herontwikkeling op beide parken kunnen daarna verder tot bloei komen.

### **Van plan tot realisatie**

De planvorming voor de herontwikkeling van het Harddraverspark en Tolhuispark kent een lange geschiedenis. De vastgestelde ontwikkelrichting op 21 januari 2021 vormde daarvan het bestuurlijk sluitstuk. Met de herontwikkeling van het Harddraverspark ontstaan koppelkansen voor de ontwikkeling van het Tolhuispark.

In de vastgestelde ontwikkelrichting zijn de mogelijkheden en kansen voor beide parken samengebracht. Het integrale plan biedt perspectief voor beide parken en haar gebruikers én daarmee voor zowel Dokkum zelf als de brede regio.

Na de vaststelling van de ontwikkelrichting (planvorming) zijn we met een nieuwe fase gestart. Om die nieuwe fase van planuitwerking in goede banen te leiden, hebben we allereerst een programmteam geformeerd. Vervolgens zijn we aan de slag gegaan met de sportvoorzieningen in het Harddraverspark en Tolhuispark.



### Vorming programmteam

Het programmteam bestaat uit een programmamanager en twee projectleiders voor de deelgebieden Harddraverspark en Tolhuispark. Samen vormen zij het kernteam dat de leiding heeft over de ontwikkeling. Afstemming van beide deelgebieden vindt onderling en via de programmamanager plaats. De programmamanager zit in een stuurgroep met betrokken portefeuillehouders uit ons college. Belangrijke stappen en besluiten in het proces worden hier genomen.

De projectleiders worden in hun werkzaamheden bijgestaan door medewerkers van betrokken vakafdelingen (zoals sport, ruimtelijke ordening en communicatie) en technisch projectleiders van ons ingenieursbureau. Waar nodig wordt gebruik gemaakt van externe deskundigheid voor de ruimtelijke inpassing en het maken van kostencalculaties.

Op te merken valt dat de rol van de gemeente niet bij elk onderdeel van het programma hetzelfde is. Voor sommige planonderdelen trekken we planuitwerking en -uitvoering naar ons toe, maar voor andere onderdelen beperken we ons tot de rol van facilitator. We ondersteunen de betrokken partijen dan actief bij de verdere planuitwerking, maar voor de uiteindelijke realisatie staan ze zelf aan de lat. Het spreekt voor zich dat we ook dan een helpende hand zullen bieden als het nodig is, maar we laten los als het kan.

### Hoofdpijnen onderdeel Harddraverspark

De door u raad in januari bepaalde ontwikkelrichting is om het Harddraverspark te ontwikkelen van sportpark naar hoogwaardig recreatief stadspark. Het kan zich gefaseerd gaan ontwikkelen tot een publiekstrekker in de Waddenregio. Ontwikkeling van dit bijzondere gebied naast de binnenstad kan het verschil maken om Waddenvesting Dokkum in het hele Nederlandse Waddengebied veel beter op de kaart te zetten. Daarmee kan vestingstad Dokkum een sterkere regionale trekpleister worden voor bezoekers en voor de eigen inwoners. Een nieuw Harddraverspark liggend aan en omgeven door de recreatieve routes richting

Lauwersmeer en Waddenzee kan de regio een belangrijke impuls geven. Het centrum van Dokkum zal daar als eerste van gaan profiteren.

Naast de toeristisch-recreatieve functie is een combinatie met enkele sportvoorzieningen in de vorm van voetbal en kaatsen binnen dit totaalplan mogelijk. Ook is voorzien in een plek voor vrije tijdssport centraal in het gebied. Om daartoe te komen, faciliteren we op dit moment de tennisvereniging bij hun verhuizing naar het Tolhuispark en ondersteunen we de voetbal- en kaatsvereniging om ook de voorzieningen voor hun leden toekomstperspectief te geven.

Binnen het Harddraverspark is sprake van gefaseerde planontwikkeling. Met de sportinvesteringen maken we ruimte voor recreatieve ontwikkeling. We zien kans om vernieuwing van parkeerterrein De Harddraver naar voren te halen. Om de in gang gezette ontwikkelingskoers van uw raad ook voor de vervolgfases Harddraverspark obstakelvrij te maken gaan we in de komende maanden aan de slag om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Binnen dat bestemmingsplan zullen ook de randvoorwaarden voor bijzondere nieuw te introduceren recreatieve verblijfsaccommodaties een plek krijgen.

### Hoofdlijnen onderdeel Tolhuispark

De insteek voor het Tolhuispark is sportverbreding en samenwerking. De ontwikkelrichting beoogt dat voorzieningen en verenigingen hier gezamenlijk een sterke sportsector vormen met regionale uitstraling.

De afgelopen maanden is met name veel aandacht besteed aan het uitwerken van een gezamenlijk plan voor het Tolhuispark. Om de benodigde sportvelden en de situering van een clubgebouw zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ook rekening houdend met het multifunctionele veld voor voetbal en evenementen. Dit betekende het opnieuw kijken naar de indeling van de velden met input van de sportverenigingen.

Verder is veel inzet gepleegd op het onderzoeken van de mogelijkheden voor een gezamenlijk clubgebouw. Een gebouw waar de tennis, hockey en korfbal in de directe omgeving van de sportvelden gebruik van gaan maken. Het traject om daartoe te komen heeft de nodige voeten in de aarde. Verschillende varianten zijn uitgewerkt, berekend en met de verenigingen besproken.

## **Actuele ontwikkelingen**

### Voortgang Harddraverspark

In het Harddraverspark worden al de nodige meters gemaakt. VV Dokkum en KV Oostergo pakken de handschoen op om aan te slag te gaan met een plan voor hun nieuwe sportkantine. In verband met de sloop van de Trimmer faciliteert de gemeente de verplaatsing naar een plek bij Tribunegebouw 'It Stuverke' met een projectsubsidie. Periodiek is er afstemming tussen gemeente en partijen over onder meer de tijdige sloop van de oude sporthal. Die gesprekken verlopen in constructieve sfeer.

De komende tijd start de gemeente met de planvoorbereiding voor de aanleg van het nieuwe kunstgrasveld. Daarmee komt het tweede veld van VV Dokkum en het kaatsveld vrij voor recreatieve functies en een nieuw hoogwaardig stadspark. Ook de planvoorbereiding voor de realisatie van de nieuwe vergrote parkeervoorziening 'De Harddraver' wil het college komend najaar opstarten. Voor deze eerste fase Harddraverspark wordt gekoerst op realisatie in 2022. Later dit jaar willen wij uw raad als resultaat van komende planvoorbereidingen nader informeren over een meer uitgewerkte planning.

Verder laten wij een nieuw bestemmingsplan opstellen voor het Harddraverspark op basis van het door uw raad als ontwikkelrichting bepaalde stedenbouwkundige plan. Dat bestemmingsplan maakt een fasegewijze herontwikkeling mogelijk, zoals de verplaatsing en vernieuwing van de gemeentelijke stadscamping. Parallel hieraan beogen wij komend najaar een vrijblijvende marktconsultatie te organiseren voor recreatieve verblijfsaccommodaties in het Harddraverspark.

### Voortgang Tolhuispark

De prioriteit voor de sport betekende dat, zodra het programmateam in stelling was, er vooral gesprekken met de sportverenigingen over de planuitwerking zijn gevoerd. Het spreekt daarbij voor zich dat de ontwikkeling op het Tolhuispark (inclusief verhuizing tennisvereniging vanaf het Harddraverspark) een complexe opgave is; we hebben hier met meerdere verenigingen en belangen te maken.

Het maakt dat we de afgelopen 4 maanden vaak met elkaar om de (digitale) tafel hebben gezeten om de mogelijkheden op het Tolhuispark met elkaar te verkennen. De gesprekken richten zich daarbij zowel op de situering van de velden als de mogelijke bouw van een gezamenlijk clubgebouw. Daar waar we constateren dat de situering van de velden in grote lijn op instemming kan rekenen, is het traject rondom het clubhuis weerbarstiger.

Het streven is om de belangen en wensen van de verschillende verenigingen op één lijn te krijgen. Nu we daar in lijken te slagen, zien we dat de financiële armslag van de verenigingen in relatie tot de forse investering (deels door stijgende bouwkosten) een factor is. Deze bemoeilijkt de gezamenlijke ontwikkeling. Het is voor de voortgang van het programma van belang om hier (kort) na de zomer samen met de verenigingen verder koers in te bepalen.

Om de voortgang te houden, zijn we gelijktijdig gestart met de voorbereiding op de planologische procedure. We maken hierbij gebruik van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Bijzondere aandacht is nodig voor de situatie dat we hier te maken hebben met een archeologisch waardevol gebied.

### **Uitwerking plan Tolhuispark**

De afgelopen maanden zijn we met de sportverenigingen in het Tolhuispark aan de slag gegaan om te komen tot een ontwerp van het park. Met hierin het optimaliseren van de ligging van de sportvelden en de verkenning van een gezamenlijk clubgebouw. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de komende tijd nader aandacht zijn voor bijzondere evenementen als nevenfunctie(s) in het Tolhuispark.

#### Inrichting sportpark (velden)

Het ontwerp van het sportpark en de sportvelden is ten opzichte van de vastgestelde ontwikkelrichting op verzoek van de verenigingen aangepast. Dit om een betere verbinding tussen de sportvelden en de locatie van het (mogelijk gezamenlijke) clubgebouw te krijgen. Het huidige ontwerp behelst dat de tennisbanen en het hockey- en korfbalveld gesitueerd worden rondom de locatie van het clubgebouw. Op deze wijze is er voor iedere vereniging beter contact vanuit de kantine (en het terras) met de sportvelden.

In deze situering is ruimtelijk ook rekening gehouden met de wens van de korfbal en hockey voor een tweede sportveld. Op grond van de getoonde en nog verwachte ontwikkeling van de hockeyvereniging lijkt dit nodig voor de planning van wedstrijden. De middelen voor de aanleg van een extra veld zijn echter niet binnen de huidige projectbegroting meegenomen.

Tennisclub Dokkum wil met de verplaatsing naar een nieuwe plek de kans grijpen om enkele padelbanen op het park te realiseren. Padel (uit te spreken als 'padèl') is een mix tussen tennis en squash. De relatief jonge sport groeit de laatste jaren ontzettend hard in Nederland. Voor jeugd maar ook ouderen is het gemakkelijker om te spelen en hiermee aantrekkelijk om te doen. De padelbanen zijn ingepast in het plan, waarbij er in verhouding minder tennisbanen terugkomen.

#### Onderzoek clubgebouw

Zoals hiervoor beschreven is de situering van de sportvelden aangepast met het oog op de ligging (bouwvlak) én het gebruik van een gezamenlijk clubgebouw. Hoe dit clubgebouw precies invulling kan krijgen, is een terugkerend onderwerp van gesprek. De afgelopen maanden is duidelijk geworden dat een volledig multifunctioneel gebouw, waarin nagenoeg alles wordt gedeeld, geen haalbare kaart is.

Het realiseren van één kantine en gedeelde kleedruimten stuit op onoverbrugbare bezwaren. Deels op basis van gevoel (eigen identiteit van de vereniging) en deels op basis van praktische (gezamenlijke exploitatie) en juridische (eigendom) gronden. Het volledig in een gebouw samen gaan, betekent eigenlijk dat er één vereniging nodig is en dit is voor nu een brug te ver. Wij begrijpen dit en beseffen dat we de bezwaren met de beste wil van de wereld niet weg kunnen nemen.

Bovenstaande maakt dat er in de kern twee scenario's voor de verdere planuitwerking realistisch en kansrijk zijn. Een gezamenlijk gebouw met gedeelde voorzieningen, waarbij er eigen kleedruimten en kantines zijn voor de tennis enerzijds en de korfbal / hockey anderzijds. Of een gezamenlijk bouwvlak, waarin eerst een clubgebouw door de tennis wordt gerealiseerd.

## Haalbaarheid sportpark

Voor de gemeente zijn de huidige opgenomen budgetten in de projectraming leidend, waarbij rekening is gehouden met een bijdrage voor de tennis in een gezamenlijk gebouw. Wat betreft het clubgebouw vragen beide scenario's naast een bijdrage van de gemeente om een aanzienlijke financiële inspanning van alle verenigingen. Dit blijkt uit de gedane kostenraming en wordt negatief beïnvloed door de sterk gestegen bouwkosten dit jaar.

Verder onderzoek is nodig naar de haalbaarheid om naast de eigen inzet van middelen de benodigde dekking te vinden via o.a. subsidies, sponsoring of crowdfunding. Het mogelijk noodzakelijke tweede sportveld voor hockey & korfbal vormt hierin een extra opgave die nog niet binnen bereik is. We leggen uw raad de uitkomsten van de zoektocht voor bij de kredietaanvraag eind dit jaar.

Mochten we bij de verdere planuitwerking onverhoopt constateren dat geen van bovenstaande scenario's haalbaar blijkt, dan blijven we onverminderd doorgaan met de verdere planuitwerking op het Harddraverspark. De sportconcentratie en verbreding in het Tolhuispark, liefst met een gezamenlijk clubgebouw is gewenst. Maar het realiseren van de benodigde economische structuurversterking in én om de binnenstad van Dokkum mag daar niet op wachten.

## **Planning voor vervolg**

In deze brief zijn we vooral ingegaan op de ontwikkelingen rondom de sportinvesteringen op zowel het Harddravers- als Tolhuispark. Dat is verklaarbaar, omdat we hier (in lijn met uw motie) prioriteit aan geven. Op de scenario's voor het clubgebouw in het Tolhuispark moeten we met de verenigingen op korte termijn een vervolg aangeven. Partijen voelen daarbij ook druk, omdat het tijdig realiseren van de velden (voor start seizoen) geen eenvoudige opgave zal zijn. In september wil ons college op basis van de in deze brief beschreven scenario's een besluit gaan nemen over de inrichting en gebouwoplossing(-en).

Bovenstaande neemt niet weg dat de gewenste ontwikkelrichting voor beide parken (maar met name het Harddraverspark) veel breder is (en een langere doorlooptijd kent) dan de investeringen in sport. Een aantal sporen lopen de komende tijd parallel. Bijvoorbeeld het organiseren van een vrijblijvende marktconsultatie voor verblijfsrecreatie en planvoorbereidingen voor de eerste uitvoeringsfase Harddraverspark. Alhoewel bredere aspecten in deze update zijn benoemd, zijn de acties hierop niet verder toegelicht. Die acties zijn nu ook nog niet altijd even zichtbaar. We zijn namelijk bezig met de voorbereiding van het ruimtelijk-juridische kader. Bij de start van de bestemmingsplanprocedure(s) komen we hierop bij u terug.

We vinden het belangrijk om uw raad mee te nemen bij onze vervolgstappen. Vandaar dat we voorstellen elk half jaar met een update te komen. Bij de volgende update in december verwachten we bij de investeringsplanning een voorstel voor vrijgave van gereserveerde budgetten aan u voor te kunnen leggen. We verwachten dan ook onderstaande procesplanning nader te kunnen specificeren en waar nodig te actualiseren. Dat geeft zowel onszelf als u meer duidelijkheid en houvast. Op dit moment kan dat, mede door de diverse onzekerheden en afhankelijkheden, nog niet.

<b>Planning het vervolgproces</b>	<b>Jaar</b>
Uitwerken scenario's clubgebouw (insteek gezamenlijk) met sportverenigingen	juli – sept. 2021
Consultatie leden van sportverenigingen; voorkeursplan inclusief businesscase	sept. 2021
Uitwerking plan en businesscase Tolhuispark o.b.v. uitkomsten leden consultatie	okt. – nov. 2021
Voorstel kredietvrijgave investeringen + uitgewerkt plan Tolhuispark in raad	9 dec. 2021 13 jan. 2022
Vorbereiding, planuitwerking fase 1 en planologie Harddraverspark en Tolhuispark	2021
Vrijblijvende marktconsultatie verblijfsrecreatie Harddraverspark	2021
Tweede update (algemeen) inclusief gedetailleerder planning in raad	9 dec. 2021
Sloop van de Trimmer en oude sportkantine Harddraverspark	2021
Aanleg kunstgrasveld Harddraverspark/realisatie sportkantine door VV Dokkum & KV Oostergo	2022/2023
Aanleg van nieuwe parkeervoorziening 'De Harddraver'	2022
Verplaatsing van het tennispark naar het Tolhuispark	2022/2023

Aanleg korfbal/hockeyveld, voetbalveld Tolhuispark	2022
Aanleg stadspark en voorzieningen Harddraverspark (met in 2021 Fondsverwerving)	2023
Aanleg terrein voor verblijfsrecreatie in het Harddraverspark	2023

We merken op dat de eerste helft van dit jaar door onze organisatie en alle andere betrokkenen veel werk is verzet in de ontwikkeling van het Harddraverspark en Tolhuispark in Dokkum. We gaan dit samen na de zomervakantie vol energie voortzetten.

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA  
Secretaris

mr. J.G. Kramer  
Burgemeester