Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	:	2025-023345
Raadsvergadering d.d.	:	6 maart 2025
Portefeuillehouder	:	B. Koonstra
Programma	:	(5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	:	501.1-1 uitbreiding met passende woningsegmenten/501.1-3A vereiste ovonde (verkeersplein)
Naam opsteller	:	D. Keegstra
E-mail	:	d.keegstra@noardeast-fryslan.nl
Onderwerp	:	Principemedewerking hoofdlijnen ruimtelijk plan Prinslocatie
Begrotingswijziging	:	n.v.t.

Voorgesteld raadsbesluit

Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het hoofdlijnenplan van RV&O over de transformatie van de Prinslocatie te Dokkum voor woningbouw.

Inleiding

De gebiedsontwikkeling van de Prinslocatie van oud bedrijventerrein naar nieuw woongebied in de regiostad Dokkum staat al jaren als stip op de horizon. Jarenlang is gewerkt aan planvorming voor deze complexe locatie. Eerdere planvorming heeft uiteindelijk uitgemond in een subsidie-aanvraag Woningbouwimpuls via de gemeente bij het Rijk (WBI) voor dit veelbelovende project niet ver van de binnenstad van Dokkum. Die rijkssubsidie is vervolgens ook onder voorwaarden van tijdige woningbouw toegekend aan de gemeente. In mei 2023 heeft RV&O uit Soest de rol van Initiatiefnemer voor deze gebiedsontwikkeling op zich genomen. De planvorming voor dit gebied heeft sindsdien met nieuwe dynamiek een heel traject doorlopen. RV&O heeft contacten gelegd met de huidige eigenaren over de overname van grondposities en behoud van lichtere bedrijfsfuncties in het meest karakteristieke deel van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Om na de planvoorbereidingen te komen tot een vervolgtraject van gebiedsontwikkeling en planrealisatie vraagt de Initiatiefnemer als risicodragende partij om ruimtelijke principemedewerking van de gemeente aan het hoofdlijnenplan richting woningbouw. Het college heeft een positieve grondhouding kenbaar gemaakt aan de Initiatiefnemer om mee te willen werken aan het ruimtelijk hoofdlijnenplan van RV&O en daarbij een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het latere Omgevingsplan en de kostenverhaalsovereenkomst.

Daarbij is ook bij de Initiatiefnemer bekend dat ons college uw gemeenteraad dit ambitieuze hoofdlijnenplan met bijlagen wil voorleggen, zodat uw raad desgewenst in de gelegenheid is in dit stadium van de planvorming hierop te reageren.

De Initiatiefnemer wil vervolgens stappen zetten om tot aankoop van grondposities over te gaan, het Omgevingsplan te laten opstellen om daarna toe werken richting planrealisatie.

Op punten welke uw raad van belang acht, kunt u uw wensen of bedenkingen aan ons college kenbaar maken, zodat we daar rekening mee kunnen houden bij de verdere planvorming met Initiatiefnemer in de komende maanden richting Omgevingsplan.

Beoogd effect

Met woningbouw op de Prinslocatie worden als effecten beoogd:

- De ruimtelijke kwaliteit van een verpauperde zichtlocatie in Dokkum wordt aanzienlijk verbeterd;
- Er worden zorgwoningen, huurwoningen en koopwoningen toegevoegd aan een ook voor de zorgeconomie versterkte regiostad Dokkum op een binnenstedelijke locatie;
- Een sterk groeiende groep van ouderen op de woningmarkt wordt bediend;
- Doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd, zodat meerdere doelgroepen hun woonwensen kunnen vervullen.

Argumenten

1.1 Het project herontwikkeling Prinslocatie past in programma 5 Wenjen en omjouwing.
De huidige opzet van de ontwikkelaar RV&O gaat op hoofdlijnen uit van (citaat uit de bijlage van 5 december 2024 bij de bijgaande brief van deze Initiatiefnemer):

- *5 tot 7 fasen in de tijd.*
- *Ongeveer 430 woningen, waarvan 80 zorgwoningen.*
- *De resterende 350 woningen zijn onderverdeeld in:*
  - *24% sociale huur, 6% sociale koop (tot €250.000);*
  - *24% betaalbare koop (tot € 390.000) en 12% betaalbare huur (tot €1.100);*
  - *22% dure koop en 12% dure huur.*
- *57% appartementen (46% van het totaal), 22% grondgebonden woningen, 12% hofwoningen, 9% beneden-bovenwoningen.*
- *In dit herziene woningbouwprogramma van RV&O heeft deze positief gereageerd op het onderliggende rapport van bureau KAW van april 2024.*

Dit bovenstaande brede palet aan woningbouw op de Prinslocatie in Dokkum is voorzien binnen de actuele woningbouwprogrammering van de gemeente en voldoet aan de uitgangspunten van de regionale woondeal.

Met een aantal van 427 woningen inclusief 80 zorgwoningen wordt ingespeeld op de vraag van met name de sterk groeiende groep van ouderen op de woningmarkt. De ervaring leert dat ouderen uit de regio graag dichtbij de (zorg)voorzieningen willen wonen naarmate ze ouder worden en naar de grotere regiokernen verhuizen. Indirect worden daarmee ook andere doelgroepen op de woningmarkt bediend, zoals starters en doorstromers, omdat de zo gewenste doorstroming ontstaat.

Om te kunnen reageren op gewijzigde marktomstandigheden zullen in de kostenverhaalsovereenkomst nadere afspraken worden gemaakt over een bepaalde mate van flexibiliteit. Daarin zullen ook afspraken over de prijsindexatie worden gemaakt.

Kortom de woningvoorraad wordt bij deze gebiedsontwikkeling gericht uitgebreid met nieuwbouw in de passende segmenten als ook beoogd in de Programmabegroting (doelstelling 501.1-1).

1.2 Op deze locatie kan de ANNO-opgave voor wonen en zorg worden bediend.
RV&O schrijft in de bijgaande brief ‘In welke vorm de 80 zorgwoningen worden ingericht is nog niet exact bekend. In het vervolgtraject zal dit nader worden afgestemd met verschillende zorgverleners. De huidige opzet gaat uit van een geclusterde woonvorm met 24-uurs zorg maar kunnen ook (deels) andere type zorgwoningen worden.’ RV&O heeft in dit verband de afgelopen tijd contacten gelegd met verschillende zorgpartijen over de mogelijkheden op de Prinslocatie en de afname van zorgeenheden.

Overigens zal het niet een wijk vol ouderen worden, maar een inclusieve gemengde wijk voor een deel gericht op zorg in meerdere facetten, zoals bijvoorbeeld beschreven in het rapport van ROS Friesland en de regionale woonzorgvisie.

Recent is de ANNO-III-ambitie thema Zorglandschap vastgelegd. Het doel is om te werken aan een regionaal dekkend en passend woon-zorgaanbod, dat antwoord biedt op de toekomstige vraag van onze inwoners. Deze gebiedsontwikkeling speelt hierop in.

Bij de verdere planvorming zal hier een samenhangende combinatie van wonen en zorg ontstaan.

1.3 Transformatie van de Prinslocatie naar ruimtelijke kwaliteit o.b.v. opeenvolgende beleidskaders.
Een deel van de Prinslocatie verkeert sinds de teloorgang van het bedrijf al lange tijd in desolate staat. De voormalige gemeente Dongeradeel heeft destijds afspraken met het college van GS gemaakt over het proces dat moest leiden tot herontwikkeling van deze locatie. De ambitie voor dit transformatiegebied, welke sinds 2008 in de structuurvisie bundelingsgebied regiostad Dokkum en sinds kort in de Omgevingsvisie is opgenomen, kan op basis van dit plan in de loop van de komende jaren worden verwezenlijkt. Met een passende invulling op deze locatie kunnen we een belangrijke kwaliteitsslag maken in de stedelijke ontwikkeling van Dokkum. Daarbij transformeert de voor de provincie belangrijke waterentree naar de stad Dokkum langs de Dokkumer Ee als provinciale staande mast vaarroute hier van een ‘fertutearze achterkantsituatie naar een fraai nieuw ‘Wetterfront’ waar het prettig wonen is. Daarmee wordt de stadsvernieuwing, eerder aan de Houtkolk aan de andere kant van de bestaande Rondweg-West begonnen, hier verder doorgezet.

Na jarenlange voorbereidingen zijn er op hoofdlijnen duidelijke uitgangspunten voor woningbouw op de Prinslocatie. De tijd is rijp voor herontwikkeling. RV&O is een solide ontwikkelaar met eigen financieringsmogelijkheden, die veel expertise met wonen en zorg heeft en de transformatie graag wil aanpakken. Dat kan op termijn ook leiden tot de transformatie van aangrenzende percelen die de gemeente niet zelf kan lostrekken. Ook de huidige grondeigenaren zijn bereid om door te zetten en vaart te maken met verkoop van grondposities aan RV&O.

De verkregen WBI-subsidie fungeert als aanjager om de woningbouwontwikkeling op de Prinsontwikkeling door met bijdragen in de Publieke infrastructuur de aanleg van de ovonde en benodigde oeverconstructie langs de Dokkumer Ee binnen bereik te brengen. Hierbij staat de provincie inmiddels ook al jaren positief tegenover woningbouw op de Prinslocatie.

Het plan kenmerkt zich door een relatief breed gevarieerd woningbouwprogramma van zelfstandige wooneenheden tot zorgwoningen, afwaardering van bedrijvigheid, behoud van een kerndeel van het industrieel erfgoed en openbare toegankelijkheid van het terrein. Het plan heeft het karakter van een gebiedsontwikkeling, hoofdzakelijk gericht op bewoners met een diversiteit aan zorgbehoefte. De gebiedsontwikkeling is voor RV&O niet zonder risico's met een complexe bodemsituatie, sloopopgaves etc. De oever aan de Dokkumer Ee moet publiek toegankelijk worden gemaakt, en ook de verkeersveilige aansluiting op de Rondweg-West in de vorm van de ovonde horen bij de kernopgave. Als de voorgenomen transformatie slaagt, kan dit leiden tot een verdere kwaliteitsverbetering van stedelijk Dokkum met op termijn een mogelijke olievlekwerking als positief gevolg.

1.4 De Prinslocatie heeft hoge prioriteit i.r.t. de zorg- en woonbehoefte en de WBI-subsidie.
De Prinslocatie is steeds hoog op de gemeentelijke prioriteitenlijst geplaatst als locatie die op relatief korte termijn kan voorzien in de behoefte aan woningen. De snelheid in het project wordt hoog gehouden. Dat heeft verschillende redenen, nl. de dynamiek op de vastgoedmarkt (in de zin van ontwikkeling van kosten en opbrengsten), de actuele belangstelling van beleggers om in dergelijke inclusieve zorgwijken te investeren, koopovereenkomsten met eigenaren met expiratietermijnen en de voorwaarden ook qua woningbouwrealisatie welke verbonden zijn aan de door het rijk toegekende WBI-subsidie.

1.5 Vereiste verkeersveilige oplossing in de bestaande Rondweg-West
De bestaande Rondweg-West in Dokkum is één van de drukste wegen van de regio. Transformatie van de Prinslocatie (en daarnaast ook fase 2 van de Houtkolk in Dokkum met een andere Initiatiefnemer) zorgt voor nog meer verkeer naar deze rondweg via het kruispunt met de Wâlddyk. Die toename van verkeer op dit bestaande kruispunt is een groot knelpunt en vraagt bij het doorzetten van gebiedsontwikkelingen om een verkeersveilige oplossing.

Om de woningbouw op de Prinslocatie mogelijk te maken is derhalve de aanleg van een ovonde in het plan meegenomen (verkeerskundig wordt het begrip verkeersplein gehanteerd) met daarbij ook een bushalte in de Rondweg-West een vereiste (doelstelling 501.1-3A). Tevens is bij deze gebiedsontwikkeling een nieuwe openbare oeverconstructie langs de Dokkumer Ee nodig en tijdig te realiseren.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Transformatie van de Prinslocatie past naadloos binnen het kader van de vastgestelde Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie geeft ruimte aan een duurzame groei van de regiostad in de komende jaren op meerdere locaties, waarbij moet worden ingespeeld op de woonbehoefte voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt de Prinslocatie (pag. 86) beschreven als transformatiegebied welke zich ontwikkelt naar een nieuwe invulling: 'Een voorbeeld is de Prins-locatie waarbij bedrijventerrein wordt omgevormd naar een woonwijk. Om deze transformatie mogelijk te maken gaan we uit van de standaard en leveren we lokaal maatwerk. Daarom hanteren we als ambitie de wettelijke normen met de mogelijkheid om gemotiveerd meer ruimte te bieden of een hogere ambitie na te streven.'

Kanttekeningen en risico's

Omliggende bedrijven en bewoners.
RV&O heeft vroegtijdig geïnvesteerd in de eerste contacten met omliggende bedrijven en bewoners in de omgeving. Daarvoor heeft men de afgelopen weken participatiebijeenkomsten georganiseerd. De openbare stukken van RV&O met het verslag treft u bijgaand aan. Ondanks de inzet van RV&O voor het willen leggen van positieve contacten met de omgeving over dit hoofdlijnenplan voor gebiedsontwikkeling en daarbij input voor de verdere planuitwerking op te halen, is aan de voorkant niet helemaal uit te sluiten dat er bij de latere procedure(s) voor het Omgevingsplan alsnog kritische zienswijze(n) komen.

Financiën

In dit raadsvoorstel over ruimtelijke principemedewerking is een passage over middelen (financiën en personeel) niet van toepassing.

Vervolg en planning

Nadat er tussen Initiatiefnemer en het college van burgemeester en wethouders overeenstemming ontstaat over een zogenoemde kostenverhaalsovereenkomst in de komende weken, zal er een Omgevingsplan worden gemaakt. Daarvoor moet de Initiatiefnemer ook nog de nodige onderzoeken laten uitvoeren. Na verdere planuitwerking in de komende maanden kan er dan later dit jaar een procedure voor het Omgevingsplan van start gaan.

Communicatie + Participatie

De Initiatiefnemer heeft op 15 en 22 januari 2025 participatiebijeenkomsten georganiseerd voor bedrijven en bewoners in de omgeving van het plangebied. Het hiervan opgestelde verslag van RV&O is als openbaar stuk bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De Initiatiefnemer geeft aan de komende tijd vlot en aanvullend in te willen spelen op de participatie-behoefte van bewoners en/of bedrijven op iets grotere afstand van de Prinslocatie welke nog niet in beeld waren bij de eerste participatiebijeenkomsten in januari 2025 i.r.t. het onderliggende participatieplan.

Bijlagen

1. Hoofdlijnennotitie ontwikkeling woningbouw Prinslocatie te Dokkum 28 januari 2025;
2. Aanvraag principebesluit van RV&O d.d. 27 januari 2025:
   I) Plangebied
   II) Stedenbouwkundig plan
   III) Second opinion KAW
   IV) Toelichting woonprogramma Prinslocatie;
3. Verslag participatiemiddagen en -avonden Prinsterrein Dokkum van RV&O op 15 en 22 jan 2025;
4. Participatie RV&O presentatie Prins Dokkum 15 en 22 jan 2025;
5. Toekenningsbeschikking WBI juni 2023 Ministerie BZK Prinslocatie woningbouw Dokkum.
6. Brief college (verzonden 6 februari) - Herontwikkeling Prinslocatie Dokkum

Dokkum, 4 februari 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2025-023345

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2025;

Besluit:

Geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken over het hoofdlijnenplan van RV&O over de transformatie van de Prinslocatie te Dokkum voor woningbouw.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 6 maart 2025.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra mr. J.G. Kramer