

Hoofdpijnennotitie ontwikkeling woningbouw Prinslocatie te Dokkum

Dokkum, 28 januari 2025

1. Aanleiding

De Prinslocatie is als oud bedrijventerrein al jaren in beeld voor transformatie naar woongebied. Een belangrijk deel van dit oude bedrijventerrein kent al jaren een troosteloze aanblik. Een deel van de bebouwing langs de Rondweg-West heeft een bepaalde karakteristiek welke mogelijk te behouden is bij de ontwikkeling van dit gebied.

Na een eerder intensief voorbereidingstraject is er in 2022 bij de gebiedsontwikkeling van de Prinslocatie een aanvraag Woningbouwimpuls via de gemeente ingediend. Die aanvraag is vervolgens door het rijk toegekend. Vanaf mei 2023 heeft ontwikkelaar RV&O uit Soest de rol van Initiatiefnemer voor deze gebiedsontwikkeling op zich genomen met nieuwe planvorming voor de ontwikkeling van deze locatie naar nieuwe woonwijk. De eerdere gebiedsontwikkeling van de eerste fase Houtkolk heeft daarmee een concreet vervolg gekregen aan de andere kant van de Rondweg-West langs de Dokkumer Ee. Initiatiefnemer heeft per bijgaande brief d.d. 27 januari 2025 een verzoek tot principe-medewerking bij de gemeente ingediend voor de transformatie van de Prinslocatie naar woongebied.

2. Prinslocatie



Afbeelding 1: Kaartfragment herontwikkeling Prinslocatie (2024)

3. Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân

In de Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân (pag. 86) wordt de Prinslocatie 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.’*

	licht	lucht	geluid verkeer	geluid activiteit	trilling	bodem- kwaliteit	externe veiligheid	geur
Hogere ambitie								
Standaard (wettelijke norm)								
Meer ruimte								

De Prinslocatie was ook in de onderliggende structuurvisie bundelingsgebied regiostad Dokkum (2008) al jaren in beeld voor herontwikkeling naar nieuwe woningbouwlocatie. De Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân trekt deze lijn door met ruim baan voor woningbouw.

4. Woningbouwprogramma Prinslocatie Dokkum ca. 430 woningen

In vervolg op de regionale woondeal 2022 – 2023 van de regio Noordoost Friesland is de inzet voor de Prinslocatie Dokkum ca. 430 woningen met voldoende aantallen in het betaalbare segment. De huidige opzet van de ontwikkelaar RV&O gaat op hoofdlijnen uit van:

- 5 tot 7 fasen in de tijd;
- Ongeveer 430 woningen, waarvan 80 zorgwoningen (voor mensen met een WIZ indicatie);
- De resterende 350 woningen zijn onderverdeeld in:
 - o 24% sociale huur, 6% sociale koop (tot € 250.000);
 - o 24% betaalbare koop (tot € 390.000) en 12% betaalbare huur (tot €1.100);
 - o 22% dure koop en 12% dure huur;
- 57% appartementen (46% van het totaal), 22% grondgebonden woningen, 12% hofwoningen, 9% beneden-bovenwoningen

Deze aantallen woningbouw op deze locatie zijn voorzien binnen de actuele woningbouwprogrammering van de gemeente en voldoen aan de uitgangspunten van de regionale woondeal.

Om in te kunnen spelen 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.

5. Plangebied Prinslocatie en hoofdlijnenplan Initiatiefnemer RV&O



Afbeelding 2: Plangebied woningbouw Prinslocatie van RV&O

RV&O is de Initiatiefnemer van deze woningbouwlocatie en regelt als ontwikkelaar de aankoop van de voor deze gebiedsontwikkeling benodigde gronden van de drie huidige eigenaars.

5 Stedenbouwkundig plan (optie B onder dak parkeren)

Programma, indicatie:

80 zorgeenheden
198 appartementen
42 hofwoningen senioren
107 grondgebonden woningen

427 totaal

Categorieverdeling, indicatie:

103 sociaal (ca 30%)
124 betaalbaar (ca 36%)
120 duur (ca 34%)
80 maatschappelijk

OPTIONEEL:

70 appartementen Kwik-fit locatie
12 stadswoningen (linker deel Prinsfabriek)



Stedenbouwkundige studie De Prins

Vollmer•p

Afbeelding 3 Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen van initiatiefnemer RV&O en bureau Vollmer & Partners

GEBOUW	STUKS	TYPE
A		vervallen
B	42	hofwoningen
C	41	appartementen
	13	rijwoningen
	15	bebo woningen
	15	bebo woningen
D	80	zorg
	34	appartementen
E	35	appartementen
F	60	appartementen
G	28	appartementen
zuidelijk	20	rijwoningen
	20	rijwoningen
	18	2^1 kap
	6	vrijstaand
SUB	427	

6 Bouwhoogtes



Stedenbouwkundige studie De Prins

Vollmer

Afbeelding 4 Bouwhoogtes/bouwlagen in het stedenbouwkundig hoofdlijnenplan van initiatiefnemer RV&O

Het nu voorliggende hoofdlijnenplan kent in de basis een stedenbouwkundige samenhang en vormt op hoofdlijnen een doordachte invulling van de plek. De onderscheiden deelgebieden zijn duidelijk vormgegeven, de hoogtes stemmen in met de omgeving en plek in de stad en de relatie met de Dokkumer Ee wordt zichtbaar gezocht in het ontwerp.

De bouwwerken rijgen zich in het nu voorliggende ontwerp meer als kralensnoer langs de Dokkumer Ee. Daarbij is er duidelijk sprake van een geleiding en reactie op dit voor de stad zo belangrijke structurerende element. Daarnaast is er nadrukkelijk zorg voor de hoogteopbouw van de verschillende objecten in het plan. Uitgangspunt is dat de hoogte langs de Dokkumer Ee lager is dan de hoogtes dichterbij de Rondweg-West en naar de stad toe. De relatie met de huidige woonblokken op de Houtkolk en het doorzicht richting de Watertoren is ook van belang voor de massaopbouw in het plan. Belangrijk voor de stad is dat de oevers openbaar benaderbaar zijn. Ook het streven naar doorzicht richting Dokkumer Ee kan een belangrijke kwaliteit zijn.

Het gebied kan zich de komende jaren gefaseerd ontwikkelen tot een volwaardige stadswijk. Zorg, groen, lichtere bedrijfsfuncties, wonen en ontsluiting krijgen in het ontwerp een logische en begrijpelijke plek. Het plan laat verschillende aspecten zien van de historie van de stad. De relatie met de Dokkumer Ee, de onderliggende verkaveling en de ontstaanswijze daarvan met aandacht voor de industriële en economische ontwikkeling van Dokkum. Het gebied laat de Dokkumer Ee als belangrijk element de ruimte en biedt perspectief recreatieve routestructuren te ontwikkelen en te versterken. Er zullen de komende jaren verblijfsmogelijkheden gaan ontstaan met mogelijkheden voor wandelen (stadsommetjes), fietsen en ook vissen langs de Dokkumer Ee. Bij de verdere planuitwerking zijn er volop kansen voor beplanting en biodiversiteit. Het aanmeren met boten langs de oever van deze provinciale staande mast vaarroute zal hier niet worden toegestaan.

De bouwmassa's reageren op speelse wijze op de draai van dit element en geven ruimte voor doorzicht en relaties met de Rondweg-West. Hoogtes van de bouwwerken passen in de structuur van Dokkum en geven een duidelijke opbouw aan de stedelijkheid. Met het voorliggende plan is de herstructurering van het gehele gebied nog niet af. Tegelijkertijd biedt dit plan kansen voor doorontwikkeling naar de langere termijn en vormt het geen rafels naar de omliggende gebieden. In de volgende fase van de planuitwerking zal het onderwerp bouwarchitectuur handen en voeten krijgen.

Het oude karakteristieke hoofdgebouw van de Prinsfabriek blijft in dit plan behouden. Het idee van de eigenaar(s) is om dat gebouw voor lagere milieu categorieën bedrijven te (blijven) verhuren. Andere gebouwen van het oude industriële complex van de Prinslocatie zullen volgens dit plan verdwijnen. In de voorbereiding op het Omgevingsplan zal de Initiatiefnemer hiertoe de vereiste onderzoeken laten uitvoeren.

Voor de verkeersveilige ontsluiting is onder regie van de gemeente een oplossing bedacht. In het bovenstaande in de afbeeldingen 3 en 4 afgebeelde plan van RV&O is het ontwerp van de nieuwe ovonde met bushalte integraal meegenomen. Vereiste voor de woningbouw op de Prinslocatie is de daadwerkelijke aanleg van die ovonde (= verkeerskundig formeel verkeersplein) in de Rondweg-West.

6. Bedrijven en instellingen in de omgeving

In de verdere voorbereidingen richting Omgevingsplan is het aan Initiatiefnemer en diens adviseurs de onderbouwing aan te leveren voor onder meer de akoestische inpassing van woningen in een omgeving met bedrijven en instellingen. Het is aan de FUMO om die onderbouwing vervolgens namens de gemeente te beoordelen. Dit proces zal zorgvuldig worden doorlopen, zodat bedrijven in de omgeving niet worden beperkt in hun bestaande bedrijfsactiviteiten.

7. Participatie

Ontwikkelaar RV&O heeft in januari '25 een participatietraject doorlopen met bewoners en bedrijven in de omgeving van de Prinslocatie over deze plannen voor woningbouw. Het openbare verslag van RV&O treft u bijgaand aan. RV&O heeft dit verslag openbaar gedeeld met iedereen die hieraan heeft deelgenomen. Uit dit document kunt u zien dat een belangrijk aandachtspunt vanuit de omgeving de verkeersdruk op de bestaande Rondweg-West is. Hoewel de huidige bedrijfsbestemming van de Prinslocatie bij volledige benutting ook een bepaalde verkeers-aantrekkende werking heeft, ziet men een optelsom van meerdere gebiedsontwikkelingen in de stad welke daar invloed op heeft.

Als gewenste structurele oplossing in de visie van o.a. bewoners uit de omgeving wordt een duidelijke oproep gedaan richting gemeente en indirect ook provincie om in de komende jaren werk te gaan maken van een (in de Omgevingsvisie beoogde) nieuwe Westelijke Rondweg om daarmee de bestaande Rondweg-West te ontlasten.

8. Bodemsanering & asbest oude bedrijfsgebouwen

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op de Prinslocatie. Die onderzoeken zijn gedateerd. In de voorbereidingen op het Omgevingsplan dient de Initiatiefnemer de actuele bodemsituatie met nieuw bodemonderzoek in beeld te laten brengen. De gemeente zal (mogelijk bijgestaan door de Fumo) bodemonderzoeken en bodemsaneringsplannen beoordelen. In de te sluiten kostenverhaalsovereenkomst zullen ook hier afspraken over worden gemaakt tussen de gemeente en de Initiatiefnemer. Daarnaast is bij deze gebiedsontwikkeling de sanering van de asbest van de oude bedrijfsgebouwen ook door Initiatiefnemer te regelen.

9. Parkeren

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toetst de gemeente op de meest recente parkeernormen van het CROW. Het gaat hierbij om zowel om het autoparkeren als het fietsparkeren. Het CROW hanteert daarbij een bandbreedte met een minimum en maximum waarde. De gemeente Noardeast-Fryslân toetst als beleidskader in het Mobiliteitsbeleid aan de gemiddelde waarde. Daarbij wordt uitgegaan van een 'niet stedelijke' gemeente. De Initiatiefnemer heeft hier in de planvorming rekening mee gehouden en geeft aan hieraan te voldoen binnen dit hoofdlijnenplan.

10. Toewerken naar een kostenverhaalsovereenkomst en een Omgevingsplan

Bij een positieve grondhouding van het gemeentebestuur ten aanzien van deze gebiedsontwikkeling is het van belang op korte termijn toe te werken naar een te sluiten kostenverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de Initiatiefnemer. Initiatiefnemer RV&O is risicodragend bij deze gebiedsontwikkeling en gaat op korte termijn over tot aankoop van grondposities.

De gemeente is onder de Omgevingswet verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen waar initiatiefnemer(s) van profiteren bij die initiatiefnemer(s) in rekening te brengen. Daarnaast zal de gemeente bij deze gebiedsontwikkeling voor in elk geval de aanleg van de ovonde als geplande en bij deze gebiedsontwikkeling onmisbare verkeersvoorziening kosten moeten maken. De aanleg van de ovonde is op deze plek een behoorlijke uitdaging vanwege hier aanwezige en daarbij om te leggen ondergrondse infrastructuur. Het is gerechtvaardigd om (een gedeelte van) de kosten te verhalen op de initiatiefnemer(s) van de transformatie van de Prinslocatie. De rijksbijdrage van de Woningbouwimpuls (WBI) draagt bij in de dekking van de publieke kosten van de openbare oeverconstructie langs de Dokkumer Ee en de ovonde.

De Initiatiefnemer zal in de komende maanden een Omgevingsplan laten opstellen in overleg met de gemeente. Later dit jaar kan dan het Omgevingsplan vervolgens door de gemeente in procedure worden gebracht. Daarna is men van plan per fase een Omgevingsvergunning aan te vragen. De voor dit project toegekende WBI-bijdrage van het rijk staat niet los van de tijdige woningbouwrealisatie door Initiatiefnemer in de komende jaren.

Achtergrondinformatie: documentaire over de Prinsfabriek '10 jaar na de sluiting'

Omrop Fryslân heeft in 2024 een documentaire uitgezonden over de sluiting van de Prinsfabriek 10 jaar geleden. Die is te vinden op de website van Omrop Fryslân. Bijzonder is dat deze documentaire aan het einde vooruitblik geeft op de toekomstige invulling van het gebied, waarbij een vroegere medewerker pleit voor de sloop van de oude grote fabriekshal:

<https://www.omropfryslan.nl/nl/nieuws/16398702/pijn-zit-nog-steeds-heel-diep-bij-ontslagen-werknemers-prins-dokkum>