

PRINSLOCATIE DOKKUM

SECOND OPINION PROGRAMMERING

in opdracht van
RV&O
April 2024



ACHTERGROND EN VRAAGSTELLING

De Prinslocatie: kans voor Dokkum en omstreken

Op het terrein van de voormalige vangrailfabriek Prins in Dokkum en de aangrenzende Kwik-Fit-locatie is ruimte voor honderden woningen. De locatie grenst aan het centrum en kan een grote verbetering voor Dokkum betekenen, zowel in het woningaanbod als in de stedenbouwkundige kwaliteit van de stad. Ontwikkelaar RV&O is eigenaar van de locatie. De gemeente is wil graag meewerken aan woningbouw en kreeg in 2023 een SBI-impuls toegekend waardoor ontwikkeling ook haalbaar lijkt.¹ De gemeente beoogt dat onder meer senioren ernaartoe verhuizen, waardoor er in de dorpen ruimte vrijkomt voor onder anderen starters.

Vraag aan KAW

Ontwikkelaar RV&O werkte een plan uit en legde dit voor aan de gemeente met in totaal bijna 500 woningen op de Prinslocatie, oplopend tot ruim 550 inclusief de Kwik-Fit-locatie. De gemeente stelt een aantal kritische vragen (zie hierna). Op voordracht van de gemeente vraagt RV&O aan KAW om met een second opinion te komen op de huidige concepten voor de Prinslocatie en de Kwik-Fit-locatie.

Het programma zoals voorgesteld door RV&O

Verderop gaan we in op het precieze concept van RV&O.

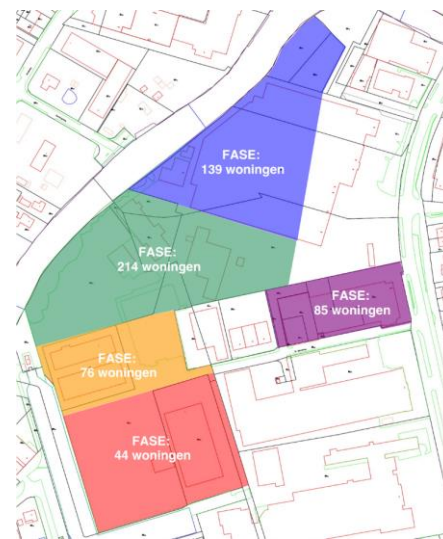
Het concept van 30 januari gaat op hoofdlijnen uit van:

- 5 tot 7 fasen in de tijd;
- 473 woningen Prinslocatie, waarvan 65 zorgwoningen; resterende 408 woningen:
 - 25% sociale huur, 5% sociale koop (tot € 250.000), 55% betaalbare koop (tot € 390.000), 15% dure koop;
 - 69% appartementen, 14% rijwoningen, 11% beneden-boven, 6% twee-onder-een-kap en vrij;
- 85 woningen Kwik-Fit-locatie:
 - 29% sociale koop, 47% betaalbare koop, 24% dure koop;
 - 100% appartementen.

De kanttekeningen van de gemeente

De gemeente ziet risico's in het grote aantal en in het aandeel appartementen daarbinnen. Dit in relatie tot de kwalitatieve vraag en ongewenste concurrentie met andere plannen. De gemeente vraagt om nadere

volkshuisvestelijke en financiële onderbouwing bij de gekozen aantallen en producten. De gemeente roept op om preciezer te kijken naar alternatieven in productvorm en om beter te onderbouwen waarom andere productvormen de haalbaarheid van het plan ondermijnen.



AANTALLEN WONINGEN

Dokkum 900 woningen, impact Prins-/Kwik-Fit-plan

Sinds een aantal jaren kijken we met andere ogen naar de woningbehoefte in Noordoost-Fryslân en naar de behoefte/potentie van Dokkum. Een eerdere optelsom rekent met een toevoeging van ca. 900 woningen in Dokkum. Om die ook daadwerkelijk te realiseren is een overmaat nodig: uitgaande van de veelgebruikte 30% is een planvoorraad van bijna 1.200 woningen geen luxe.

RV&O komt nu met een plan voor ruim 550 woningen. De Woondeal hield al rekening met van 300 woningen en ook KAW houdt rekening met ca. 300 woningen in de "Analyse en prioritering woningbouwlocaties" uit 2023. Dit is dus ca. 250 meer. Een groter aantal woningen op de Prins-locatie en Kwik-Fit-locatie *hoeft* in onze opinie geen probleem te zijn, maar wel onder een aantal voorwaarden.

Het betekent wel dat minder andere locaties ontwikkelbaar zijn. Dat kan acceptabel zijn, zolang:

- Er opgeteld en in de tijd steeds de benodigde woningtypen en segmenten toegevoegd worden;
- Het niet leidt tot uitval van ontwikkelingen op locaties

die urgent zijn voor woningbouw (actueel of dreigend ruimtelijk probleem en vooral geschikt voor wonen);

Een aantal locaties is voor de gemeente urgent, te weten Herinrichting Dockumer Sluys, Noorderstek/Mollema, Oranjewal/Noorderbolwerk, Hantumerweg, Mearsloatswal, Kalkhúspan. In totaal gaat het om ca. 275 woningen.

Met ruim 550 woningen op de Prinslocatie en Kwik-Fit-locatie komen bovenstaande locaties niet in de knel. Wel is er een reëel risico dat nog weer andere locaties niet tot ontwikkeling komen.

- Wanneer het gaat om uitbreiding is dat ruimtelijk geen probleem. Een parallelle ontwikkeling van uitbreiding kan leiden tot een langere doorlooptijd van plannen in het algemeen in Dokkum.
- Toevoegen van meer grondgebonden wonen op binnenstedelijke locaties leidt tot een lager aantal woningen op die locaties, dat beperkt de druk op uitbreiding, en het maakt meer locaties ontwikkelbaar zoals Arriva, Stadswerf maar ook de toekomstig vrijkomende scholenlocaties.

Conclusie over aantallen woningen

Een groter programma op de locaties Prins / Kwik-Fit *hoeft* geen probleem te zijn *mits*:

- Hierin ook een deel van de grondgebonden programmering neerdaalt. Daarmee beperkt Dokkum de noodzaak tot grootschalig uitbreiden. Daarmee wordt het aantal van 550 in dit plan ook lager.
- Zo ontstaat bovendien alsnog programmaruimte voor invulling van vrijkomende locaties op termijn, zoals de scholenlocaties.

Op de bladen hierna gaan we nader in op de kwalitatieve behoefte. Ook om kwalitatieve redenen is er reden om meer grondgebonden wonen toe te voegen.



SEGMENTERING NAAR EIGENDOM EN PRIJS

De Woondeal schrijft voor dat de optelsom van woningbouwontwikkelingen leiden tot 30% sociale huur, cumulatief tweederde betaalbare koop en/of middenhuur en maximaal eenderde dure koop of huur.

RV&O komt eind januari met het volgende voorstel:

- 65 zorgwoningen die buiten de telling vallen;
- 21% sociale huur;
- 10% sociale koop;
- 17% dure koop vanaf €390.000;
- De overige 53% koop tussen € 250.000 en € 390.000.

Fase	#l	Huur		Koop						Zorg
		SH	MH <1000	DH >1000	< 250	250 290	290 355	355 390	390 +	
Fase 1	34						34			65
Fase 2	115	62			53					
Fase 3	20								20	
Fase 4	100						56	20	24	
Fase 5	84	41			15	15			13	
Fase 6	55				7	43			5	
Fase 7	85				25	40			20	
Totaal	493	103			47	151	90	20	82	65
		21%			10%	31%	18%	4%	17%	

30% sociale huur: alleen als 'zorg' ook meetelt

Het percentage van 30% sociale huur wordt binnen dit plan precies gehaald als de 65 zorgwoningen ook sociale huur worden. Anders blijft het aandeel steken op 25% (exclusief Kwik-Fit) of 18% (inclusief Kwik-Fit). Het is aan de gemeente om af te wegen of dit acceptabel is, bijvoorbeeld doordat dit op andere locaties gecompenseerd wordt. Let wel: alleen als sociale huur door een toegelaten instelling (woningcorporatie) wordt verhuurd is er zekerheid over langjarige beschikbaarheid/betaalbaarheid en een gebalanceerd aanbodsysteem zonder minimuminkomen.

67% betaalbaar wonen in totaal: zit er in

Het voorstel blijft ruim onder de maximale 33% dure koop/ huur en biedt dus een relatief betaalbaar programma. Het rapport "Analyse en prioritering woningbouwlocaties" gaat voor Dokkum uit van ca. 25% dure koop (toen nog met prijsgrens € 355.000). Ook daar blijft dit plan ruim onder.

Over middenhuur en dure huur

De gemeente suggereert om met middenhuur de exploitatie

sluitend te maken. De enige tekortkoming die wij qua eigendom/prijs in de huidige programmering zien, ten opzichte van de Woondeal, is in sociale huur. Middenhuur levert niet meer sociale huur op. Een reden om dit toe te voegen kan zijn vanuit een kwalitatieve woonbehoefte. Het woningmarktonderzoek voor Noordoost-Fryslân is terughoudend met de behoefte aan middenhuur tot € 1.000: hooguit 10%. Op een locatie als deze schatten wij in dat het percentage daadwerkelijk 10% kan zijn, mogelijk ook hoger. Het marktonderzoek voor Noordoost-Fryslân ziet huren boven de € 1.000 echt als een nichemarkt: het is denkbaar dat er op kleine schaal markt voor is.

Conclusie segmentering naar eigendom en prijs

- Het voorstel biedt een relatief zeer betaalbaar programma, maar de 30% sociale huur wordt alleen gehaald als de zorgwoningen meetellen.
- Om kwalitatieve redenen is het denkbaar om een substantieel aandeel middenhuur tot € 1.000 toe te voegen, of op zeer kleine schaal dure huur boven de € 1.000.



SEGMENTERING NAAR PRODUCT

Dokkum: grondgebonden of meer appartementen?

Het rapport "Analyse en prioritering woningbouwlocaties" zoomt in op de marktvraag in Dokkum. Daarin worden geen concrete aantallen naar product meegegeven maar wel indicaties. Die zijn gebaseerd op onderzoek van enkele jaren geleden.

- In aantallen het zwaartepunt op gezinswoningen (ca. tweederde) en aanvullend vooral grondgebonden nultredenwoningen;
- Appartementen: vooral in de sociale huur, de rest is een kleine markt.

SEGMENT	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	%
	++	++	+	+	++	
Waarvan:						
Koop tot 355k	++			0/+	+	≥35%
Koop 355k-500k	0/+	++	0/+	0/+	+	15%
Koop 500k+			+			10%
Sociale huur	+			++	++	30%
Middenhuur				+		≤10%

Twee nuances:

- In zijn algemeenheid schatten we in dat koopprijssegmenten geïndexeerd moeten worden ($355 = 390$ bijvoorbeeld).
- Het kan een keuze zijn om meer appartementen na te streven dan in het onderzoek werd aangeraden. Dit vanuit een overtuiging dat daarmee meer gezinswoningen vrij komen voor gezinnen/jongere huishoudens uit Dokkum en omliggende dorpen. De ervaring leert wel dat een overaanbod aan appartementen reëel mogelijk is.

We nemen deze nuances mee in onze afweging.

Voorstel RV&O: wel erg veel appartementen

Het voorstel van RV&O gaat (inclusief de Kwik-Fit-locatie) uit van 74% appartementen. Dit nog los van de 65 zorgwoningen: ook appartementen. Dat een binnenstedelijke locatie een hogere dichtheid en meer appartementen kent, is begrijpelijk. Maar:

- Er ontstaat, samen met de andere (binnenstedelijke, urgente en/of concrete) ontwikkelingen in Dokkum een overmaat aan appartementen.
- Ook op andere binnenstedelijke locaties zal een aandeel appartementen wenselijk zijn. De hier voorgestelde programmering beconcurrereert daarmee andere belangrijke locaties. Ergens zullen deze locaties naar verwachting deels niet of pas veel later ontwikkelbaar zijn. Dat is onwenselijk.
- De samenstelling leidt ook tot een hoog aantal woningen op de locatie(s). Ze geven daarmee beperkt antwoord op de grondgebonden behoefte. Daarvoor zijn in deze opzet alsnog uitbreidingslocaties nodig.

SEGMENTERING NAAR PRODUCT

Advies: programmeer meer grondgebonden

- Gelet op het grote aantal binnenstedelijke locaties, is het raadzaam om in het algemeen op die locaties ook een deel grondgebonden wonen te programmeren. Dat kunnen ook grondgebonden producten zijn met stedelijke dichtheden. Zie de referenties aan het einde van deze memo.
- Minder appartementen in dit project. Vanuit kwalitatieve vraag zou een derde mooi zijn, gelet op de woonvraag en andere projecten in Dokkum. Vanuit planexploitatie en stedenbouwkundige setting denken we dat 50% risicovol is voor de ontwikkelaar en enig risico oplevert voor de programmering op andere plekken, maar wel het proberen waard en passend bij de plek van deze locaties in Dokkum. Dat moeten wel meer huishoudens de stap naar een appartement willen maken, dan waar onderzoeken en ervaringen tot op heden vanuit gaan.
- Appartementen kunnen stedenbouwkundige bouwstenen zijn voor dit het plan. Binnen het plan is het zoeken naar die deelgebieden waar appartementen

vanuit deze overweging *niet* nodig zijn. Daar is grondgebonden wonen aan te raden. Onze inschatting is dat dit leidt tot een beduidend lager aantal woningen, in de bandbreedte 300-400.

Advies: neem ruimte om meer dure koop te bouwen

Het huidige voorstel bevat slechts 17% dure koop. We zien ruimte om ook dure vrijstaande woningen en/of tweekappers toe te voegen. Het kan ook gaan om stadswoningen in hogere dichtheid in het middeldure of dure segment. Het moet mogelijk zijn daarvoor stedenbouwkundig ruimte te vinden. Het neemt noodzaak weg om die woningen uitsluitend op uitbreidingslocaties te ontwikkelen.

Advies: werk een 'woonhof' uit

De gemeente gaf in haar reactie aan graag andere woonvormen te zien in het plan.

- Wij denken dat realisatie van beneden-bovenwoningen daar een goed voorbeeld van zijn, na driekwart eeuw van afwezigheid. Op de benedenlaag zijn ook

levensloopbestendige woningen met eigen buitenruimte mogelijk, op de verdieping woonvormen voor starters maar ook andere doelgroepen, zoals gezinnen.

- Er is een brede behoefte aan wonen in een hofvorm. Dit kan prima om compacte woningen gaan, met relatief hoge dichtheid, waarbij vooral de oriëntatie anders moet dan in het huidige plan. Met het oog op de achterliggende wens – het stimuleren van onderling contact en mienskipsvorming – is een gezamenlijk autovrij binnenerf met woningen die daarop georiënteerd zijn, een zinvolle vorm.

OVERALL CONCLUSIE

Voor onze conclusie keken we naar:

- De behoefte aan wonen in Dokkum;
- Lopende projecten en de aard, concreetheid en urgentie daarvan;
- Het voorstel van RV&O voor de Prinslocatie en Kwik-Fit-locatie;
- De reactie van de gemeente daarop.

We maakten een vergelijk tussen deze onderdelen, interpreteerden deze en komen zo tot een advies.

1. Het herontwikkelen van de Prinslocatie en Kwik-Fit-locatie is van grote meerwaarde voor Dokkum. Hierover is geen discussie.
2. Het huidige voorstel is in aantal woningen zo groot, en bevat zo veel appartementen, dat daarmee andere belangrijke binnenstedelijke projecten in de verdrukking dreigen te komen, terwijl tegelijk de noodzaak tot uitbreiden blijft bestaan omdat onvoldoende in de behoefte aan grondgebonden wonen wordt voorzien. Het advies is om het aandeel appartementen terug te brengen tot hooguit 50%,

3. wetende dat daarmee nog steeds meer wordt toegevoegd dan waar marktsignalen op wijzen. Het is een betaalbaar voorstel, zeker als ook de zorgappartementen worden meegeteld als sociale huur. Het plan bevat slechts 17% duur wonen (koop). In connectie met het vorige punt: onderzoek of de ontwikkeling haalbaar te maken is met minder woningen, maar meer (dure) grondgebonden koopwoningen: van vrijstaand, tweekappers tot stadswoningen in stedelijke dichtheden. Daar moet ook stedenbouwkundig een goed antwoord op te vinden zijn. Het neemt een deel van de noodzaak tot uitbreiden bovendien weg.
4. Overweeg ca 10% middenhuur in plaats van koop, tot € 1.000 per maand, vanuit de overtuiging dat daarmee een markt bediend wordt. Ook een klein aantal woningen boven de € 1.000 per maand valt te overwegen.
5. Houd vast aan beneden-bovenwoningen als vernieuwende woonvorm, heroriënteer een deel van de woningen zo dat er een hofvorm ontstaat, met

een gezamenlijk autovrij binnenterrein.

6. Wees als partijen transparant over de behoeften en (on)mogelijkheden bij het komen tot een voor beide kanten acceptabel plan dat echt iets toevoegt aan Dokkum. Geef niet alleen aan wat niet kan of gewenst is, maar laat zien waarom en bespreek alternatieven die wel haalbaar zijn.

REFERENTIEBEELDEN



Thuis in de Boomgaard, Meerstad (Groningen):

beneden-bovenwoningen/appartementen in boerderijvorm aan een hof

<https://www.meerstad.eu/nu-in-verkoop-boerderijwoningen-thuis-in-de-boomgaard/>
<https://www.vdm.nl/gerealiseerde-projecten/meerstad-thuis-in-de-boomgaard/>

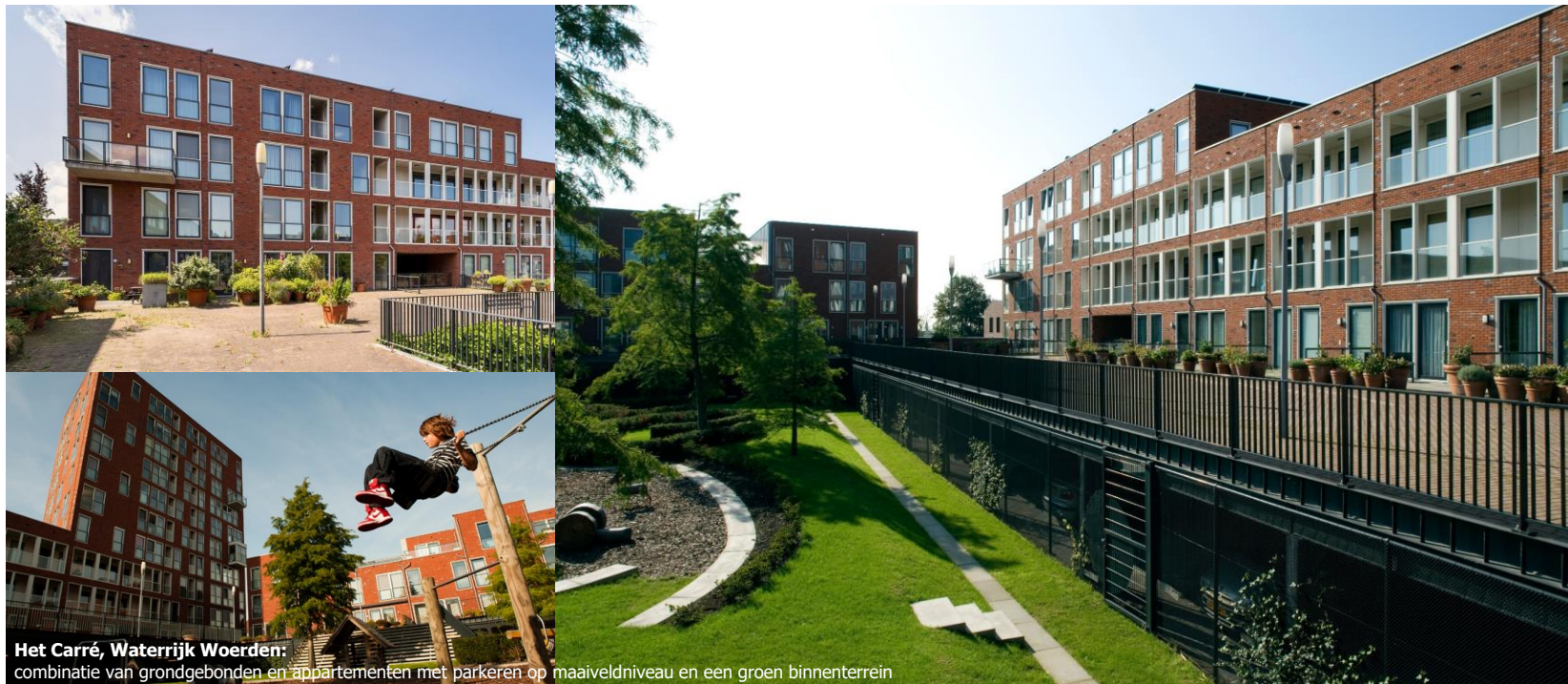


Houten woonzorghof, Milsbeek:

grondgebonden hofwoningen met tweede laag rond een gezamenlijk binnenterrein

<https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=51373>

REFERENTIEBEELDEN



Het Carré, Waterrijk Woerden:

combinatie van grondgebonden en appartementen met parkeren op maaiveldniveau en een groen binnenterrein

<https://www.funda.nl/koop/verkocht/woerden/appartement-42253279-veluwemeer-6/>

<https://lieftink.nl/blog/project/carre/>

<https://dev.lieftink.nl/blog/2012/09/01/nieuwsbericht-5/woongebouw-het-carre-veluwemeer-woerden-6/>



REFERENTIEBEELDEN



Sluiseiland, Vianen:

kadewoningen met hoogte, grondgebonden en appartementen

<https://rijnboutt.nl/portfolio/sluisseiland/>

<https://www.wijzijnsbb.nl/projecten/sluisseiland-nieuwbouw-vianen/>



<https://www.funda.nl/koop/vianen-ut/huis-42003744-sluisseiland-noord-64/>

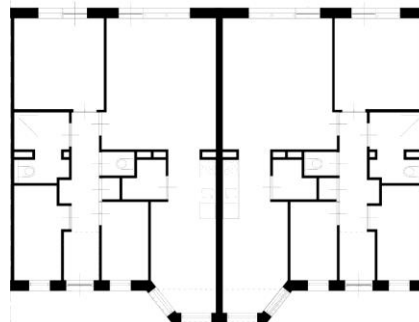
REFERENTIEBEELDEN



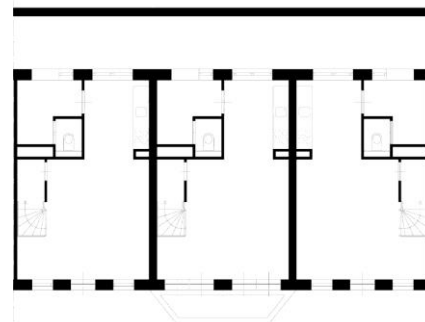
Ir. J.W. Albardastraat en Thorbeckelaan, Assen:
nieuwe 'grondgebonden duplex-maisonnette'-woningen in de sociale huur

<https://www.dedeurinhuis.nl/werk/ir-j-w-albarda/>

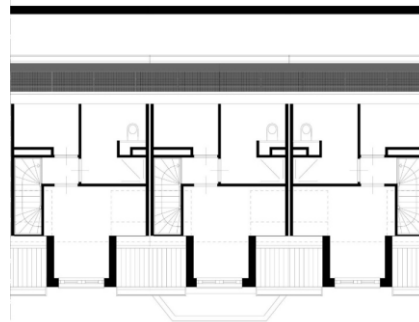
<https://www.actiumwonen.nl/projecten/assen-ir-jw-albardastraat-en-thorbeckelaan/>



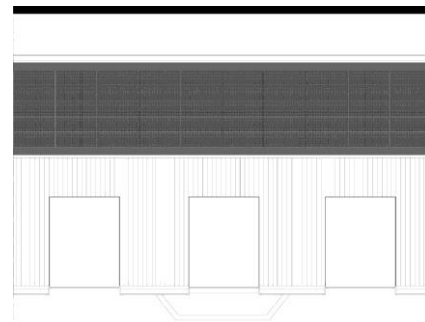
Begane grond: benedenwoningen



Eerste verdieping: eerste laag maisonnette



Tweede verdieping: tweede laag maisonnette



Dakaanzicht

PROJECTNAAM

Prinslocatie Dokkum – second opinion programmering

OPDRACHTGEVER

RV&O

PROJECTTEAM**STATUS**

Opdracht

DATUM

April 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

