

Hoofdlijnennotitie ontwikkeling woningbouw Trije Terpen Súd te Dokkum

Dokkum, 28 oktober 2024

1. Aanleiding

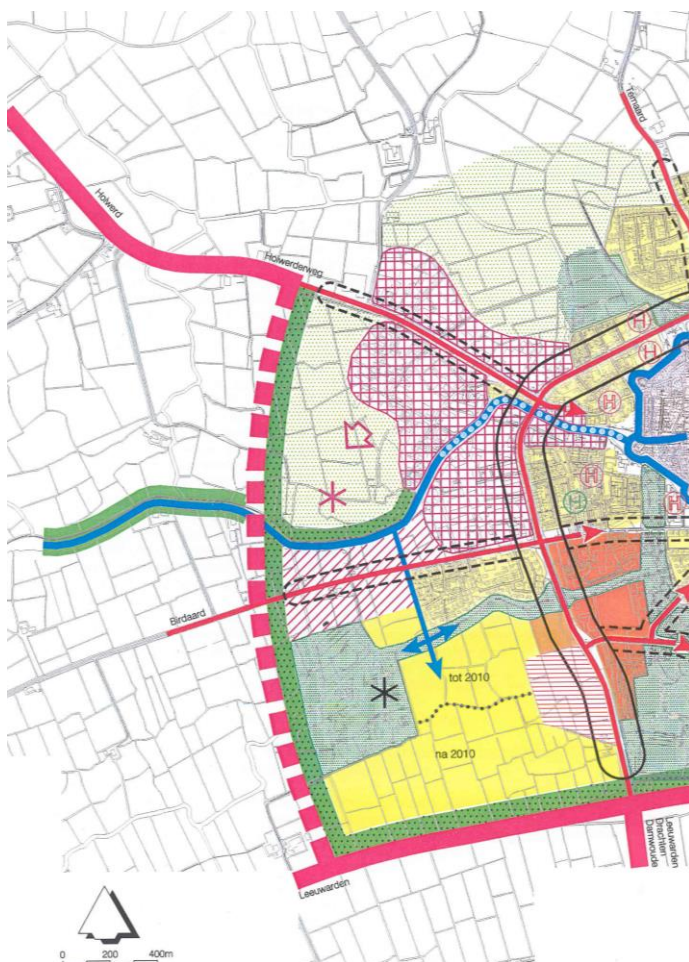
In het voorjaar van 2023 kon de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling van Trije Terpen Súd van start gaan toen het stoplicht door de gemeente bestuurlijk op groen werd gezet voor dit kansrijke woningbouwproject in Dokkum. Dit nieuwbouwproject gaat om een voorziene uitbreidingslocatie ten zuiden van de bestaande woonwijk Trije Terpen (Noard) in het zuidwesten van regiostad Dokkum. Ontwikkelaar Dijkstra Development te Dokkum had zich in de jaren daarvoor al gemeld met de vraag om hier een woningbouwproject in samenwerking met de gemeente van de grond te mogen tillen. Een iets later dat jaar verschenen rapport van expertisebureau KAW (in opdracht van de gemeente) over de woningbouwontwikkeling in de hele stad gaf de start van de voorbereiding van deze gebiedsontwikkeling vervolgens een extra impuls.

2. Doel

Het uiteindelijke doel van het project is om te voorzien in de grondgebonden woningbehoefte door het realiseren van woningbouw in het zuidwesten van de regiostad Dokkum.

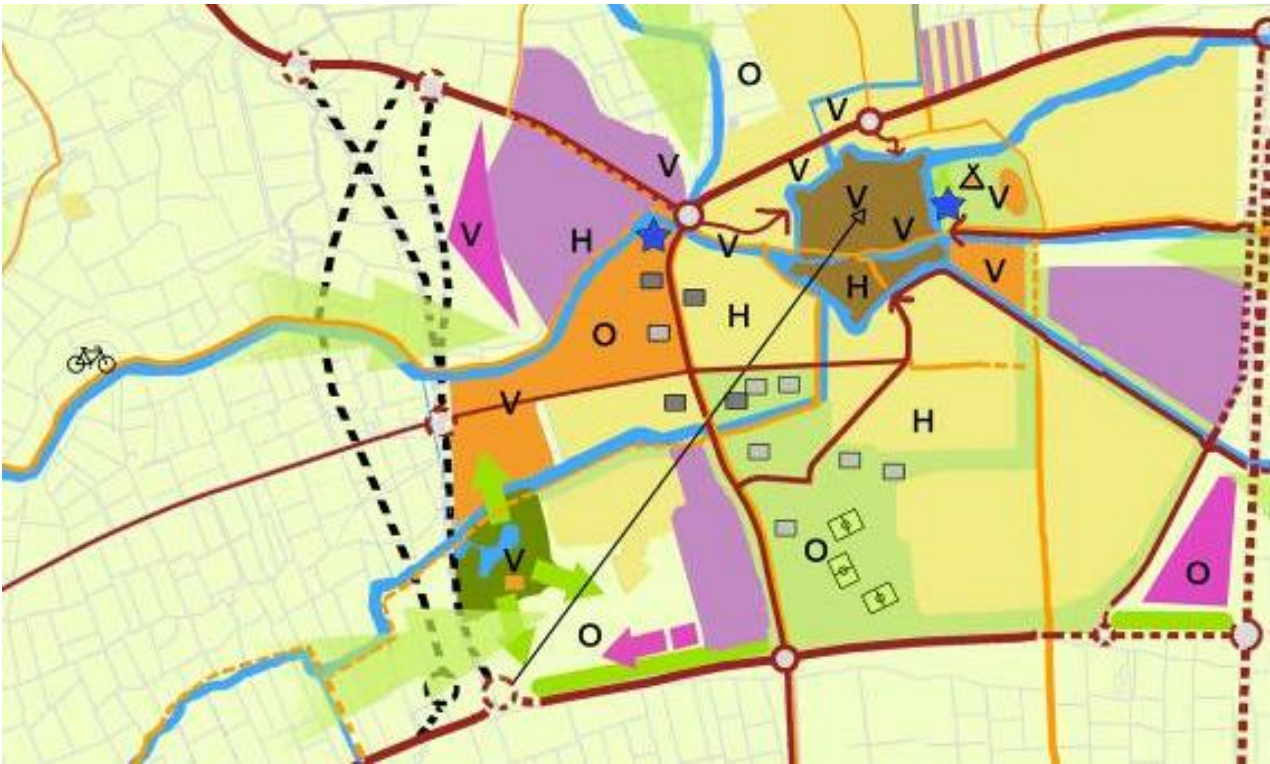
3. Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân en de onderliggende structuurvisie(s)

Het gebied Trije Terpen Súd als nieuwe uitleglocatie ten zuiden van Trije Terpen (Noard) is in de opeenvolgende structuurvisie(s) consequent in beeld voor gebiedsontwikkeling naar wonen. De Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân trekt deze lijn door met ruim baan voor woningbouw.



- woongebied
- nieuw woongebied
- woon-werkgebied
- studiegebied landgoedwonen na 2010
- gemengde bedrijvigheid
- kantoren
- regionale voorzieningen
- P.D.V. locatie
- gemengde functies (wonen, werken en recreëren)
- bedrijventerrein
- watergebonden / watergeoriënteerde bedrijvigheid
- economische ontwikkelingszone
- historische binnenstad
- rondweg
- nog aan te leggen rondweg (indicatief)
- belangrijke wegen in de stad
- groenzone als begeleiding van de rondweg
- groene functies
- water
- herstructurering waterzijde

Afbeelding 1: Kaartfragment uit de structuurvisie Dongeradeel 2025 (2002)



Afbeelding 2: Kaartfragment uit de structuurvisie bundelingsgebied regiostad Dokkum (2008)



Afbeelding 3: Kaartfragment uit de Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân (juli 2024)

4. Woningbouwprogramma Trije Terpen Súd ca. 170 woningen

Binnen het kader van de regionale woondeal 2022 – 2023 van de regio Noordoost Friesland is de inzet voor Trije Terpen Súd te Dokkum ca. 170 woningen met voldoende aantallen in het betaalbare segment. Hierbij is aandacht voor starters, senioren (mogelijk combinatie zelfstandig levensloopbestendig wonen) en een focus op gezinnen. Over deze gebiedsontwikkeling is een intentie overeen gekomen tussen ontwikkelaar Dijkstra Development te Dokkum en de gemeente Noardeast-Fryslân. Voor de afname van sociale huurwoningen is woningcorporatie Thús Wonen in beeld.

CBS prijsindex 2023*	Minimum v.o.n. prijs	Maximum v.o.n. prijs	Verhouding	
Sociale huur			18%	39%
Koopwoningen onder		≤ € 265.000,-	5%	
Koopwoningen tussen	€ 265.000,-	≤ € 290.000,-	16%	11%
Koopwoningen tussen	€ 290.000,-	≤ € 325.000,-	11%	25%
Koopwoningen tussen	€ 325.000,-	≤ € 500.000,-	25%	25%
Koopwoningen vanaf	> € 500.000,-		25%	25%
Totaal				100%

*CBS inputprijsindex jaarindex bouwkosten voor nieuwbouwwoningen is voor de prijsverhogingen hierbij de referentie. De prijzen in bovenstaande tabel hebben als referentie het prijsniveau van medio 2023.

Voor dit woningbouwprogramma geldt voor de woningen in de categorie sociale huur en de koopwoningen tot een v.o.n. prijs van € 325.000,- een realisatieopgave. Dit woonprogramma past binnen het kader van de regionale woondeal 2022 – 2023 van de regio Noordoost Friesland.

5. Plangebied en grondeigenaar(s) Trije Terpen Súd



Afbeelding 3: Plangebied Trije Terpen Súd

Dijkstra Development is initiatiefnemer van deze woningbouwlocatie. Deze ontwikkelaar heeft het grootste deel van het plangebied in eigendom verworven. De gemeente heeft het andere (kleinere) deel van het plangebied in eigendom. Er zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt tussen partijen over de overname van deze gronden door initiatiefnemer tegen de referentiemarktprijs van een andere recent aangekochte grondpositie daar. Daarbij is rekening gehouden met het Didam-arrest van de Hoge Raad (2021) over de gronduitgifte door een gemeente. Nadere afspraken over de procedure en de exacte voorwaarden van betaling aan de gemeente worden vastgelegd in de kostenverhaalovereenkomst. Die kostenverhaalovereenkomst wordt in de komende maanden opgesteld.

6. Start omgevingsparticipatie

De ontwikkelaar heeft inmiddels het initiatief genomen om eind november 2024 te starten met de omgevingsparticipatie. Daarmee geeft de initiatiefnemer proactief invulling aan de vereisten van de Omgevingswet en wordt tevens uitvoering gegeven aan het hiermee verbonden beleidskader van de gemeente. Dit vraagt van de gemeentelijke projectorganisatie om hier met een eigen rolname op aan te sluiten.

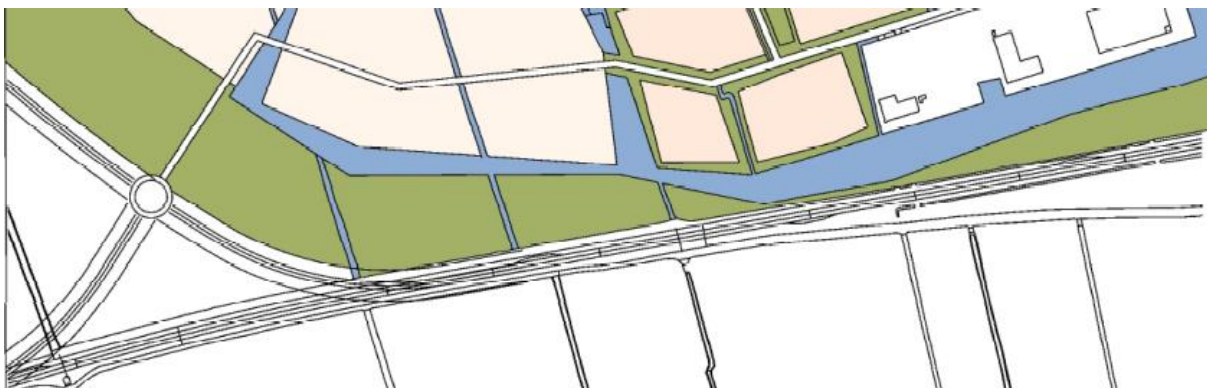
7. Aandachtspunt: onderwijs

De nieuwbouwwijk kan er toe bijdragen dat er op termijn behoefte ontstaat om basisschool 'De Pionier' binnen Trije Terpen (Noard) uit te breiden.

8. Gebiedsontsluiting autoverkeer & hulpdiensten

Het totale gebied van Trije Terpen Noard en Súd met de Zuiderschans (inclusief economische zone) kent in de bestaande situatie slechts één ontsluitingsroute voor autoverkeer en hulpdiensten. Ook de toenemende verkeersdruk op de toch drukke Murmerwoudsterweg maakt dat toewerken naar een nieuwe duurzame gebiedsontsluiting van belang is. In dit verband wordt er bij de gebiedsontwikkeling stedenbouwkundig rekening mee gehouden dat de bestaande Pier Prinslaan op termijn verlengd wordt en een ontsluiting krijgt op een toekomstige rotonde. De daadwerkelijke verlenging van de Pier Prinslaan naar een nieuwe rotonde met een aantakking naar de Lauwersseewei ligt echter buiten de scope van dit woonproject.

Wel is er rekening mee gehouden dat de woningbouw in de nog uit te werken kostenverhaalovereenkomst dient bij te dragen aan deze op termijn te realiseren noodzakelijke gebiedsontsluiting. Een al dan niet gefaseerde planrealisatie van een nieuwe westrandzone van Dokkum staat op korte termijn niet op stapel. Het coalitieakkoord doet hier geen uitspraken over. Zodra hier in de nabije toekomst bestuurlijke prioriteit aan wordt gegeven (met concreet zicht op de benodigde gemeentelijke kredietfinanciering) dan zijn er tegen die tijd stappen vanuit de gemeente richting provinciebestuur te zetten om die opgave gezamenlijk binnen uitvoeringsbereik te brengen. Een aantal jaren terug is daar reeds uitgebreid aan gerekend.



Afbeelding 4: Indicatieve schets (verlengde) Pier Prinslaan naar nieuwe rotonde (stip aan de horizon) (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)



Afbeelding 5: kaartfragment uit de landschapsvisie 'It Nije Bolwurk'

9. Landschapsroute Swarte Bruchje als verbindende schakel in het routenetwerk

Dokkum kent een steeds fraaiere stadsrandzone met aantrekkelijke route(s) voor wandelaars en fietsers. Bij de gebiedsontwikkeling van Trije Terpen Súd wordt koers uitgezet om een oude landschapsroute met de naam Swarte Bruchje op te waarden tot fiets- en wandelroute welke dan ook geschikt is voor gebruik door minder validen.

Binnen de totale routestructuur van langzaam verkeersverbindingen kan hiermee een belangrijke ontbrekende schakel vanaf de bestaande paden in het Tolhuispark worden gerealiseerd. Echter het zal in de komende maanden nog een vraagstuk worden om de aanleg van de volledige landschapsroute Swarte Bruchje vanuit Trije Terpen Noard tot en met een noodzakelijke fietsbrugverbinding nabij het bedrijf Raadsma binnen financieel bereik te brengen.

Die landschapsroute raakt ook aan een andere lopende gebiedsontwikkeling in het zuidwesten van Dokkum namelijk de urgente omvorming van de PDV-uitbreidingslocatie tot bedrijvenlocatie. Ook bij de gebiedsontwikkeling daar is rekening gehouden met deze langzaam verkeersroute.



Afbeelding 6: Indicatieve schets langzaam verkeersroute/landschapspad 'Ut Swarte Bruchje' (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)

Bijlage: Planning ontwikkeling Trije Terpen Súd

Fase	(Hoofd)activiteiten	Besluit	Gereed
Verkenningfase	Ruimtelijke verkenning		Q2 2023 – Q3 2024
	Intentieovereenkomst	College	Q4 2024
	Hoofdlijnennotitie	Raad	Q4 2024
Initiatiefase	Stedenbouwkundig ontwerp voor nieuwe locatie		Q4 2024
	Haalbaarheidsonderzoek (door ontwikkelaar): a) Planologische haalbaarheid: goede ruimtelijke onderbouwing voor de planprocedure, waaronder in ieder geval cultuurhistorie, archeologie, biodiversiteit, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, milieu, veiligheid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, verkeer en (ondergrondse) infrastructuur, regionale afstemming woningaantallen; b) Financiële haalbaarheid: project(grond)exploitatie, risicoanalyse inclusief planschade en inschatting van structurele (beheers-)kosten; c) Maatschappelijke haalbaarheid: resultante van de interactie met betrokkenen op basis van voorontwerp (concept) Omgevingsplan.		Q4 2024/Q1 2025
	Ter inzage leggen voorontwerp Omgevingsplan met haalbaarheidsonderzoek en fasering	College	Q1/Q2 2025
	Kostenverhaalsovereenkomst (concept) met inrichtingsleidraad openbare ruimte		Q1/Q2 2025
Ontwerpfase (nader te bepalen)	Uitwerken ontwerp Omgevingsplan		Q1 - Q3 2025
	Aanvullende onderzoeken		Q1/Q2 2025
	Opstellen omgevingsplan en definitieve		Q1/Q2 2025
	Procedure omgevingsplan	College	Q2 2025 – Q3 2025
	Vaststelling omgevingsplan	Raad	Q4 2025
		Raad van State	
Uitvoeringsfase	Voorbereiding realisatie, uitvoering bouwrijp maken en start uitgifte		Q4 2025– Q2 2026
Tussenevaluatie	Evaluatierapport ca. halverwege lopende uitgifte (initiatief ontwikkelaar). Als de ontwikkelaar daar behoefte aan heeft kan dit eens per 2 jaar na de start van de uitgifte.	College	Geen planning nodig
Opleveringsfase	Woonrijp maken en opleveren door ontwikkelaar aan gemeente	College	Na voltooiing woningbouw/Gefaseerd
Afrondingsfase	Evaluatie	College	Na oplevering