

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026-080727
Raadsvergadering d.d.	: 18 juni 2026
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: K. Bakema (E-mail: k.bakema@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststelling omgevingsplanwijziging 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2'.
Begrotingswijziging	: Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De omgevingsplanwijziging voor het woningbouwplan 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2' (NL.IMRO.1970.TAMopDkHoutkolk2-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen Dokkum - De Houtkolk Fase 2' (bijlage 2).
3. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Beeldkwaliteitsplan Dokkum - De Houtkolk Fase 2' (bijlage 3) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Inleiding

Op 9 december 2025 heeft het college ingestemd met het ontwerp-omgevingsplan 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2'. Het omgevingsplan maakt de realisatie van 82 woningen mogelijk ter plaatse van het herontwikkelingsgebied De Houtkolk. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Alle 14 zienswijzen zijn vrijwel identiek aan, dan wel een kopie van, elkaar. In de reactienota zienswijzen is beschreven hoe met de zienswijzen is omgegaan. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het omgevingsplan.

De gemeenteraad kan het omgevingsplan, de reactienota zienswijzen en het beeldkwaliteitsplan vaststellen.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de bouw van 82 woningen (appartementen en grondgebonden woningen), waarvan 22 sociale huurappartementen. Zwanenburg Projecten is de projectontwikkelaar. Voor de afname van sociale huurwoningen is woningcorporatie Thús Wonen in beeld. Zwanenburg en Thús Wonen hebben hierover een overeenkomst afgesloten.

Argumenten

1.1 Uit het omgevingsplan blijkt dat met het initiatief sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

Op de Woonagenda staan diverse locaties die in aanmerking komen voor woningbouw. De inbreidingslocatie De Houtkolk Fase 2 in Dokkum is één van deze locaties. De locatie is gelegen tussen de Rondweg-West en de binnenstad. Met een omgevingsplanprocedure wordt hier de bouw van 82 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) mogelijk gemaakt.

Er wordt ingezet op een groot aandeel betaalbare woningen, gelegen op korte afstand van de binnenstad en van andere voorzieningen. Het plan voorziet in 63 appartementen, waarvan 22 sociale huur en 39 betaalbare koop. De betaalbare koop wordt gedefinieerd volgens de nationale betaalbaarheidsgrens. Langs de Dokkumer Ie komen 15 rijwoningen. In het oostelijk deel, aan de Wâlddyk, komen 4 levensloopgerichte patiowoningen. De wijk wordt compact van opzet. Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van dit deel van Dokkum. Er wordt ingezet op een compacte wijk, met een stedelijke uitstraling, passend bij de historie van Dokkum.

In de motivering van het omgevingsplan is onderbouwd dat de woningbouwlocatie past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en geen strijd oplevert met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het plan zijn diverse onderzoeken en een watertoets gedaan en is er een stikstofberekening gemaakt. Een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het plan. Dit is opgenomen in bijlage 1 van het omgevingsplan.

Het woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd overeenkomstig onderstaande tabel.

Segment	Type woning	Aantal	Aandeel
Sociale huur (bet)	Appartementen	22	26,83 %
Betaalbare koop (NHG) (bet)	Appartementen	39	47,56 %
Dure koop (duur)	Grondgebonden woningen	19	25,61 %
	Appartementen	2	
Totaal betaalbaar		61	66 %
Totaal duur		21	33 %
Totaal		81	100 %

2.1 In de reactienota zienswijzen is beschreven hoe met de zienswijzen is omgegaan.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Alle 14 zienswijzen zijn vrijwel identiek aan, dan wel een kopie van, elkaar. In de reactienota zienswijzen is beschreven hoe met de zienswijzen is omgegaan. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de motivering van het omgevingsplan:

- Er is een bezonning-/schaduwstudie toegevoegd (bijlage 9 van het omgevingsplan). Uit de berekeningen volgt dat alle onderzochte appartementen in de geplande situatie voldoen aan de lichte TNO-norm die gebruikelijk is voor stedelijk gebied.
- De hoofdstukken 3.3.1 Omgevingsvisie en 4.12 Verkeer en parkeren zijn aangevuld met de gemeentelijke ambitie om in Dokkum te komen tot een netwerk van fiets-/voetpaden zodat de verkeersveiligheid wordt vergroot en tevens de mogelijkheid tot recreatief gebruik wordt bevorderd. Bewegen prevaleert boven autoverkeer. Het parkeerterrein is gesitueerd op het binnenterrein.

De planregels en de verbeelding zijn niet aangepast. Dit betekent dat de raad het omgevingsplan ongewijzigd kan vaststellen.

3.1 De gemeenteraad moet beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet.

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân, vastgesteld d.d. 1 december 2022. Hierin is een indeling gemaakt in welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt het welstandskader voor een bedrijventerrein. Dit is niet passend. Voor de ontwikkeling is het noodzakelijk om een nieuw welstandskader vast te stellen. Er is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin opgenomen nieuwe regels voor het uiterlijk van bouwwerken. Om het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren moet het als beleidsregel worden vastgesteld als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Toetsing aan Omgevingsvisie

De ontwikkeling die dit omgevingsplan mogelijk maakt past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Wat betreft woningbouw heeft de gemeente de ambitie om een aantrekkelijke woongemeente te blijven en streeft daarvoor naar voldoende en een passend aanbod van woningen. Daarbij gaat herstructurering en inbreiding voor uitbreiding, waarbij inbreiding niet ten koste moet gaan van bestaande kwaliteiten.

Juist in Dokkum ziet de gemeente ruimte voor groei met kwaliteit. Er wordt ingezet op woningbouwlocaties voor diverse doelgroepen en segmenten. Er is nu en de komende jaren veel vraag naar woningen in Dokkum. Bij besluiten over nieuwbouw gaat de gemeente uit van de reële behoefte en wordt rekening gehouden met bevolkingsontwikkeling op langere termijn.

Verder zet de gemeente in op een gezonde en veilige leefomgeving. Klimaatbestendigheid, waaronder meer groen tegen hittestress en wateroverlast, is hierin een belangrijk element. Ook de mogelijkheid voor bewegen en ontmoeten speelt mee. Het plan voorziet hier nadrukkelijk in.

Kanttekeningen en risico's

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van het omgevingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor loopt de uitvoering van het plan en de realisatie van de woningen vertraging op.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waarvan de kosten voor rekening van initiatiefnemer Zwanenburg komen. Ook worden de ambtelijke kosten verhaald. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Onderdeel van de overeenkomst is nadeelcompensatie (voorheen planschade genoemd).

Nadeelcompensatie betreft een waardedaling van eigendommen als gevolg van een planologische maatregel, zoals een omgevingsplanwijziging. Een waardedaling kan bijvoorbeeld ontstaan door vermindering van uitzicht, privacy, lichtinval, vrije ligging of een verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast). Als iemand om een vergoeding nadeelcompensatie vraagt, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente moet uitkeren. Met het sluiten van de overeenkomst komen eventuele schadebedragen ten laste van de initiatiefnemer. Dit collegevoorstel leidt niet tot een begrotingsaanpassing.

Vervolg en planning

Procedureel

Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beheer en onderhoud openbare ruimte

De ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein. Er komt geen extra openbaar terrein bij dus ook geen areaaluitbreiding. De bestaande straat Over de Ee is nu een volwaardige weg voor alle verkeer. In de nieuwe situatie komt er een wandelfietspad. Dit gedeelte is nog een ontbrekende schakel in de fietshoofdstructuur tussen Houtkolk fase 1 en de oeverzone langs de stadshaven. De nieuwe verharding wordt minder en is onderhoudsarmoer. Per saldo neemt het onderhoud dus niet toe. Het parkeerterrein gelegen in het centrum van het gebied is niet openbaar en wordt eigendom van de toekomstige bewoners. De gemeente heeft hier dus geen onderhoud aan.

Planning

Na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan worden de nodige vergunningen aangevraagd die gerelateerd zijn aan de bouw van de woningen/appartementen. Begin 2027 kan worden gestart met de sloop van de bestaande gebouwen en aansluitend met de bouw van de woningen. In de getekende exploitatieovereenkomst heeft de ontwikkelaar een voorrangregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat de toewijzing van de woningen plaatsvindt aan mensen woonachtig in de gemeente, of opgegroeid of werkzaam zijn in de gemeente of in de aangrenzende gemeenten. De toewijzing vindt plaats op basis van een puntentellingssysteem.

Communicatie + Participatie

Communicatie

Na besluitvorming zullen de stukken op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd. Daarnaast heeft de ontwikkelaar de buurt geïnformeerd over de beoogde besluitvorming in uw raad.

Participatie

Over het plan is regelmatig contact geweest met omwonenden. Er is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 9 april 2025. Deze is goed bezocht. Er is mogelijkheid geboden om reacties kenbaar te maken. Daar is gebruik van gemaakt. Hiervan is een verslag gemaakt, dat teruggekoppeld is aan de participanten en is opgenomen in bijlage 10 bij het omgevingsplan. Daarnaast is een inloopbijeenkomst voor raadsleden georganiseerd zodat zij zich ook een goed beeld konden vormen van de plannen. Vervolgens is het plan ter inzage gelegd voor inspraak en aan de ketenpartners voorgelegd voor advies. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen. De ketenpartners Brandweer Fryslân, Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân hebben ook advies uitgebracht. De ingekomen reacties zijn beantwoord in de Reactienota inspraak en overleg, dat als bijlage 11 bij het omgevingsplan is opgenomen. Het participatietraject is afgerond voordat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

Bijlagen

1. Omgevingsplan 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2';
2. Reactienota zienswijzen Dokkum - De Houtkolk Fase 2;
3. Beeldkwaliteitsplan Dokkum - De Houtkolk Fase 2.

Dokkum, 19 mei 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2026;
gelet op het bepaalde in de Omgevingswet;

Besluit:

1. De omgevingsplanwijziging voor het woningbouwplan 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2' (NL.IMRO.1970.TAMopDkHoutkolk2-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2' (bijlage 2).
3. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Beeldkwaliteitsplan Dokkum - De Houtkolk Fase 2' (bijlage 3) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 18 juni 2026.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer