

Dokkum, 27 mei 2026

Geachte raadsleden,

Namens de bewoners van het appartementsgebouw hierbij nog een aantal opmerkingen n.a.v. de reactienota zienswijzen TAM-omgevingsplan Dokkum – De Houtkolk fase 2.

We gaan dus niet inspreken tijdens It Petear omdat wij geen inspreekheden zijn en volgens mevr. De Vries van de Griffie was een schriftelijke reactie ook mogelijk.

Op pagina 3 staat:

In het plan is ingezet op een compacte wijk, met een stedelijke uitstraling, passend bij de historie en de stad. Er is in het bijzonder aandacht voor de randen, waar het plan qua zonlicht, uitzicht en privacy invloed heeft op de belangen van derden. De massaopbouw en uitstraling is hier nadrukkelijk op afgestemd. Aan de randen komen geen achterkantsituaties.

Onze vraag: Wat wordt hier bedoeld met “achterkantsituaties”?

Ook staat op pagina 3:

Om een inzicht te geven in het effect van de nieuwbouw op bezonning van het naastgelegen appartementengebouw is een bezonningsstudie uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 9 van het omgevingsplan. Het onderzoeksrapport beschouwt de effecten van het plan op de bezonning uitgebreid en per bouwlaag. Uit de berekeningen volgt dat alle onderzochte appartementen in de geplande situatie voldoen aan de lichte TNO-norm die gebruikelijk is voor stedelijk gebied. Hoewel er twee normen zijn, is het meest gebruikelijk om te toetsen aan de lichte norm, daar deze tenslotte de norm is voor voldoende bezonning. Omdat aan de norm wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van voldoende bezonning op alle onderzochte appartementen.

Onze vraag/opmerking:

Op pagina 8 staat:

Wijzigingen in de motivering:

- 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.

Wij als bewoners hebben deze bijlage 9 niet kunnen inzien omdat wij niet op de hoogte zijn gebracht dat deze bezonnings-bijlage is toegevoegd aan het omgevingsplan. Het originele omgevingsplan (dus zonder de bezonningsbijlage) lag wel ter inzage zoals vermeld op de website van de gemeente: [Van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ligt het ontwerpbesluit 'Dokkum - De Houtkolk Fase 2' ter inzage \(NL.IMRO.1970.TAMopDkHoutkolk2-ON01\)](#)

N.a.v. punt 2 (bladzijde 3 en 4)

Ons bezwaar:

2. Verlies van vrij uitzicht

Reclamant stelt dat door de hoogte en situering het vrije uitzicht aanzienlijk wordt aangetast. Dit vrije uitzicht vormt een belangrijk onderdeel van het woon- en leefklimaat. De opeenstapeling van bouwmassa's leidt tot een visueel gesloten gevelwand. Gezien de beperkte afstand van 23 meter in combinatie met de aanzienlijke bouwhoogte acht reclamant deze aantasting onevenredig en onvoldoende gemotiveerd

Antwoord gemeente:

Deels komt er inderdaad hogere bebouwing voor terug maar in een dusdanige setting dat voldoende lucht tussen de bebouwing zal zijn waardoor "wandwerking" zoveel mogelijk wordt voorkomen. De Houtkolk fase 2 krijgt een vrij compacte inrichting met een duidelijk contrasterend beeld ten opzichte van fase 1. Er is rekening gehouden met enige transparantie door de smalle doorkijkjes vanaf de Wâlddyk naar de Dokkumer Ie.

Onze reactie hierop:

De hogere bebouwing bestaat uit een blok van 4 appartementsgebouwen van 2 x 7, 1 x 5 en 1 x 6 bouwlagen met een hoogte van minimaal 22 meter van de 2 x 7 bouwlagen. Deze zijn gesitueerd op 23 meter gerekend vanaf ons appartementsgebouw. (zie tekening)



Wij zien met dit hoge appartementen blok **GEEN** voldoende lucht tussen de bebouwing zoals de gemeente beweert.

Wat er dan bedoeld wordt dat zo "wandwerking" wordt voorkomen, is ons niet duidelijk.

Ook wordt er gesteld dat er enige transparantie is met een doorkijkje vanaf de Wâlddyk naar de Dokkumer Ie maar die transparantie geldt niet voor de bewoners van De Polle die rechtstreeks zicht hebben op de hoge appartementen.

Zie foto (huidig uitzicht vanaf 5^e etage)



Ons bezwaar n.a.v. punt 3:

Gebrek aan privacy:

Reclamant stelt dat de realisatie van de bebouwing leidt tot een vermindering van de privacy. Vanaf de zijkant van het nieuwe appartementsgebouw aan de linkerkant ontstaat directe inkijk in de woning en leefruimten van reclamant. De situering van ramen en balkons in het nieuwe gebouw zorgt voor een structurele aantasting van de persoonlijke levenssfeer.

Antwoord van de gemeente:

Met betrekking tot de privacy wordt overwogen dat in een bebouwde omgeving een zekere mate van inkijk niet kan worden uitgesloten. De in het TAM-omgevingsplan opgenomen bouwmogelijkheden blijven binnen gangbare afstandsnormen en situering zoals gebruikelijk in vergelijkbare stedelijke woongebieden. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan (via de omgevingsvergunning) zal tevens getoetst worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het beeldkwaliteitsplan, waarbij onder meer situering van ramen en balkons wordt betrokken. In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, brandveilig gebruik en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast bevat het Bbl strikte regels voor balkons en ramen. Deze regels zijn gericht op veiligheid, gezondheid (daglicht en ventilatie) en bruikbaarheid

Onze reactie hierop:

We gaan ervan uit dat de zijkant van het appartementsblok (dat gericht is op de zijkant van ons gebouw, voorzien wordt van ramen. Dat betekent een rechtstreekse inkijk op de raampartijen (vice-versa) op een afstand van 23 meter. Dit geeft een onprettig gevoel dat men bij elkaar in de woningen kan kijken. (gebrek aan privacy) Door de gemeente wordt er wel gesproken over de BBL maar die geeft geen regels m.b.t. privacy. Het Bbl (de opvolger van het Bouwbesluit) stelt uitsluitend technisch-inhoudelijke en ruimtelijke eisen aan een bouwwerk. Denk hierbij aan eisen voor constructieve veiligheid, brandveiligheid, ventilatie en de verplichte toetreding van voldoende daglicht.

Ook het Beeldkwaliteitsplan (BKP) stelt géén richtlijnen of eisen met betrekking tot privacy.

Punt 11.1 :

Ons bezwaar:

Reclamant stelt dat na voltooiing van Houtkolk 2 de Wâlddyk structureel veel drukker zal worden met verkeer naar de Rondweg-West. Door het toenemende verkeer vanaf Houtkolk 2 is de kans op ongevallen aanzienlijk groter. De gemeente wordt verzocht de T-kruising Wâlddyk – Rondweg-West overzichtelijk te maken

Antwoord gemeente:

Het is bij de gemeente bekend dat het druk is op de Rondweg-West. De drukte doet zich vooral voor tijdens de ochtend- en avondspits. Dit kan tot oponthoud leiden. De ruimtelijke ontwikkelingen die in Dokkum op stapel staan zorgen voor een toename van de intensiteiten op de Rondweg-West. Daarnaast zorgen de huidige locaties ook voor verkeersbewegingen. Waar mogelijk is bij de planvorming voorzien in de aanleg van verkeersmaatregelen die de rondweg ontlasten of het verkeer soepel laten verlopen. Ondertussen blijft de gemeente zich inzetten om de westelijke rondweg te realiseren om een goede bereikbaarheid van Dokkum te waarborgen. Ook wordt er een voorrangsp plein aangelegd op de aansluiting van de Wâlddyk met de Rondweg-West om de verkeersafwikkeling en -veiligheid te verbeteren.

Onze reactie:

Door het bouw- / sloopverkeer, ook nu al, is de aansluiting Wâlddyk - Rondweg West nu reeds drukker. Daarmee is de urgentie tot aanleg van het voorrangsp plein reeds toegenomen. Kan de gemeente toezeggen dat alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen het "voorrangsp plein" wordt gerealiseerd?

Punt 11.4:

Ons bezwaar:

Reclamant stelt dat de parkeergelegenheid aan De Polle -ondanks de vele parkeerplaatsen bij Houtkolk 2 - vrij vaak niet meer beschikbaar zal zijn voor de huidige bewoners aan De Polle

Antwoord gemeente:

Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op het binnenterrein. Door de situering van entrees worden bewoners en bezoekers via het binnenterrein geleid. De bewoners van de meest oostelijke appartementen krijgen een eigen parkeerplaats toegewezen op het binnenterrein. Daarmee wordt het risico dat men gebruik gaat maken van de parkeergelegenheid aan De Polle en openbare parkeerplaatsen geminimaliseerd. Daarnaast wordt het parkeerterrein aan De Polle met een haag omringd zodat het een omweg wordt voor mensen om via het parkeerterrein aan De Polle naar de entree van de appartementen te komen. Met het voldoen aan de parkeernorm mag worden verondersteld dat het project geen parkeeroverlast veroorzaakt.

Onze reactie:

De gemeente geeft aan dat het parkeerterrein aan De Polle met een haag wordt omringd. Maar op de tekening die getoond is tijdens een bijeenkomst met bewoners en Zwanenburg en de gemeente staat een doorgang ingetekend. (zie tekening)

Deze doorgang is destijds bevestigd door Zwanenburg en is bedoeld voor o.a. PostNL en andere pakketbezorgers) Mocht deze doorgang er wel komen dan betekent dit in de praktijk dat de bewoners van het nieuwe plan hun auto op De Polle parkeren en dan de doorgang gebruiken om zo sneller bij hun woning te kunnen komen.



Tot zover onze reacties op het omgevingsplan.

Met vriendelijke groeten,

Een aantal bewoners van appartementsgebouw DockVier aan De Polle