

Houtkolk fase 2 Dokkum

Inleiding

Op 28 mei 2026 zijn de plannen rond de gebiedsontwikkeling van de Houtkolk fase 2 te Dokkum tijdens It Petear gepresenteerd aan uw raad, dit ter voorbereiding op de behandeling in It Beslút van 18 juni 2026. Op 27 mei 2026 zijn er, namens de bewoners van het appartementsgebouw aan De Polle, nog een aantal vragen en opmerkingen binnengekomen n.a.v. de reactienota zienswijzen. Deze vragen en opmerkingen zijn toegevoegd aan het dossier. Wethouder Koonstra heeft toegezegd nog met een reactie te komen voor de behandeling in It Beslút op 18 juni 2026. Hieronder wordt gereageerd op de vragen en opmerkingen van de bewoners van het appartementsgebouw aan De Polle.

Vragen / opmerkingen:

1. Compacte wijk.

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”?

Antwoord:

Hiermee wordt bedoeld dat in de huidige situatie de achternanten van de loodsen zich presenteren aan de openbare ruimte (Wâlddyk) wat een verrommeld beeld geeft. In de nieuwe situatie staan alle voorgevels naar de openbare ruimte georiënteerd.

2. Bezinning

Om een inzicht te geven in het effect van de nieuwbouw op bezinning 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 bezinning 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 bezinning. Omdat aan de norm wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van voldoende bezinning op alle onderzochte appartementen.

Onze vraag/opmerking:

Op pagina 8 staat:

Wijzigingen in de motivering:

- Er is een bezinning-/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)

Antwoord:

Op basis van de zienswijzen is er een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten zijn aan het omgevingsplan toegevoegd en bevestigen de uitkomsten van de eerdere bevindingen.

Deze gegevens komen pas beschikbaar nadat het college van B&W heeft ingestemd met de reactienota zienswijzen. De dag na de behandeling in het college van B&W zijn alle inwoners die een zienswijze hebben ingediend per brief in kennis gesteld van het openbaar worden van de stukken en waar ze deze kunnen vinden. De bezonningsstudie is hier een onderdeel van. Met het presenteren van de plannen over de Houtkolk 2 in It Petear van 28 mei jl. is het omgevingsplan ook bij deze stukken terug te vinden. Het omgevingsplan met de bezonningsstudie als bijlage 9 vanaf pagina 228 vindt u hier: [Document noardeastfryslan - Bijlage 1 - Omgevingsplan Dokkum De Houtkolk Fase 2 Zwartgemaakt - iBabs Publiekspportaal](#)

3. Uitzicht

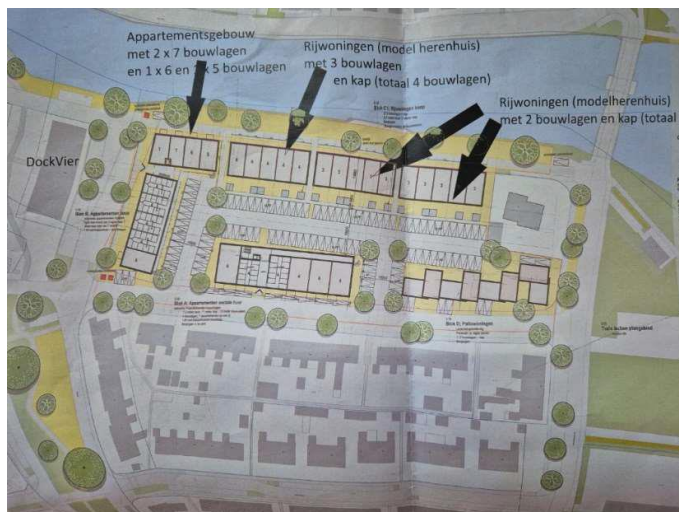
Reclamant stelt dat door de hoogte en situering het vrije uitzicht aanzienlijk wordt aangetast. Dit vrije uitzicht vormt een belangrijk onderdeel van het woon- en leefklimaat. De opeenstapeling van bouwmassa's leidt tot een visueel gesloten gevelwand. Gezien de beperkte afstand van 23 meter in combinatie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

Antwoord gemeente in reactienota:

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.



Uitzicht vanaf 5^e etage.

Antwoord:

Met wandwerking wordt bedoeld het massief, monotoon en massaal presenteren van een gevel naar de openbare ruimte. Dit kan worden voorkomen door openingen te realiseren, verschillende kleurstellingen te gebruiken en door de gevel te laten verspringen.

In de bestaande situatie was er ook bebouwing aanwezig. In het bestaande bestemmingsplan is een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. De nieuwe gevel varieert van 4 lagen tot 7 lagen. De afstand tussen beide appartementengebouwen is echter relatief groot met 23 meter. In een normale woonstraat is de afstand vaak 12 tot 20 meter. Er is daarmee geen sprake van een onevenredige belemmering van het uitzicht.

4 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 in de reactienota:

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.

Antwoord:

We begrijpen dat de bouw van de woningen leidt tot minder privacy voor de huidige bewoners aan De Polle. Er is echter geen blijvend recht op vrij uitzicht en privacy als de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk hierop. Een vermindering van privacy valt onder het burenrrecht. Het burenrrecht geeft regels over de afstand van ramen en balkons tussen naburige erven. Dit is een civielrechtelijke kwestie. Bij een omgevingsplanwijziging moet er wel rekening worden gehouden met de eis voor privacy uit het burenrrecht.

Als niet aan de afstandseisen uit het burenrrecht wordt voldaan, is er sprake van een zogenaamde "evidente privaatrechtelijke belemmering". In het plan Houtkolk Fase 2 wordt er echter wel voldaan aan de afstandseisen. De afstandseis is geregeld in artikel 5:50, eerste lid, Burgerlijk Wetboek.

Ramen en balkons: geen ramen en balkons binnen twee meter van de erfgrrens, als deze direct uitzicht geven op het erf van de burenr.

Plan: de afstand van ramen en balkons is ruimschoots meer dan 2 meter, circa 20 meter

Het is aannemelijk dat het plan gevolgen zal hebben voor de privacy en het uitzicht. Maar de afstand tussen het bestaande appartementencomplex en het nieuwe plan is zeker niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

5. Verkeer

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 in de reactienota:

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?

Antwoord:

De gemeente is reeds gestart met de plannen rond de aanleg van een voorrangsp plein/ovonde als aansluiting van de Wâlddyk met de rondweg-West. Er ligt een voorlopig ontwerp en er is een deel van de benodigde middelen opgenomen in de begroting. Ook de ontwikkelaars van de Prinslocatie en de Houtkolk dragen hieraan bij. In de eerste helft van 2027 worden de kabels en leidingen omgelegd. Afhankelijk van de voortgang van de beide gebiedsontwikkelingen wordt de aanleg ingepland. Er kan niet worden toegezegd dat het verkeersplein is gerealiseerd voordat met de bouw van Houtkolk 2 wordt begonnen.

6. Parkeren

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 in de reactienota:

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.

Antwoord:

Naar aanleiding van eerdere opmerkingen van de bewoners aan De Polle zijn de plannen aangepast. Er wordt een haag aangebracht en de eerdere doorgang bij de gele pijl is nu afgesloten met een glazen pui. De definitieve tekeningen zijn hierop aangepast. Het parkeren voor de bewoners is geregeld op het binnenterrein.