



Beeldkwaliteitplan

Houtkolk fase II DOKKUM




zwanenburg
PROJECTEN

 Adema
Architecten

GEMEENTE
NOORD
EAST FRYSLÂN

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Beeldkwaliteitplan Houtkolk fase II Dokkum
02-12-2025
25005
Zwanenburg Projecten



Rondweg west

Dokkumer Ee

Over de Ee

Houtkolk fase I

De Polle

Plangebied

Houtkolk fase II

Wâlddyk

Van Kleffensstraat

Bolwerken

1 Inleiding

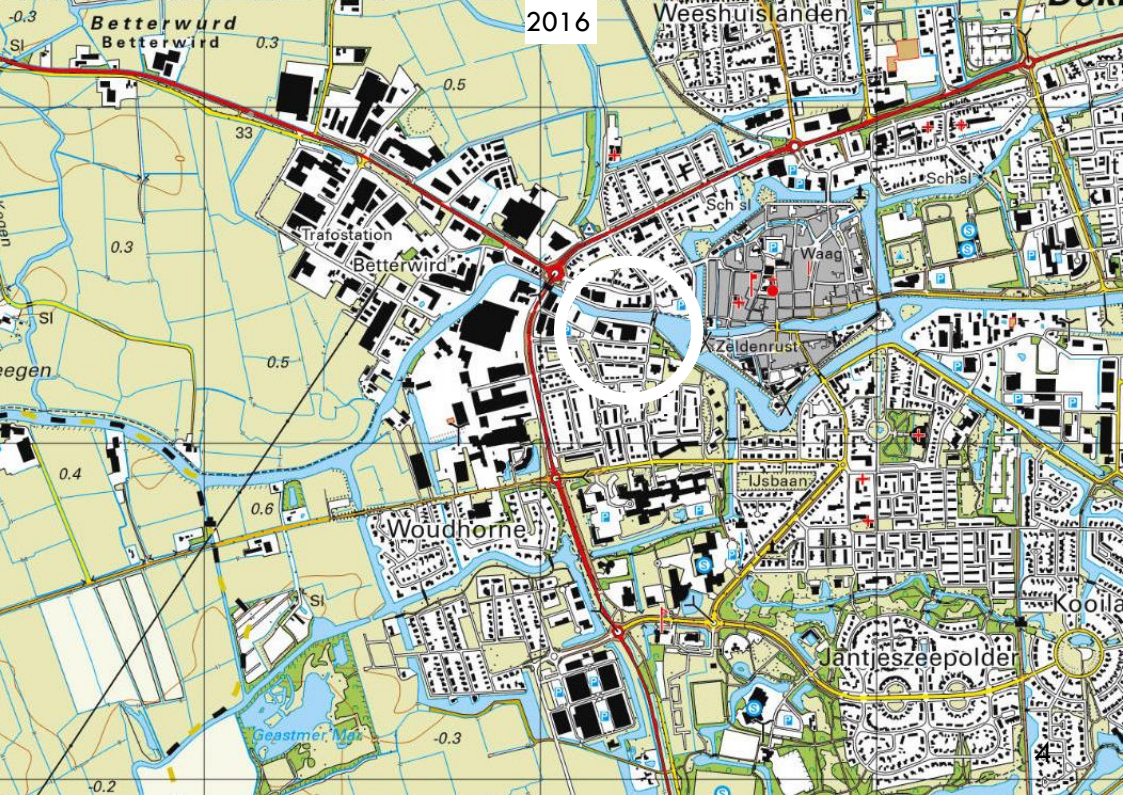
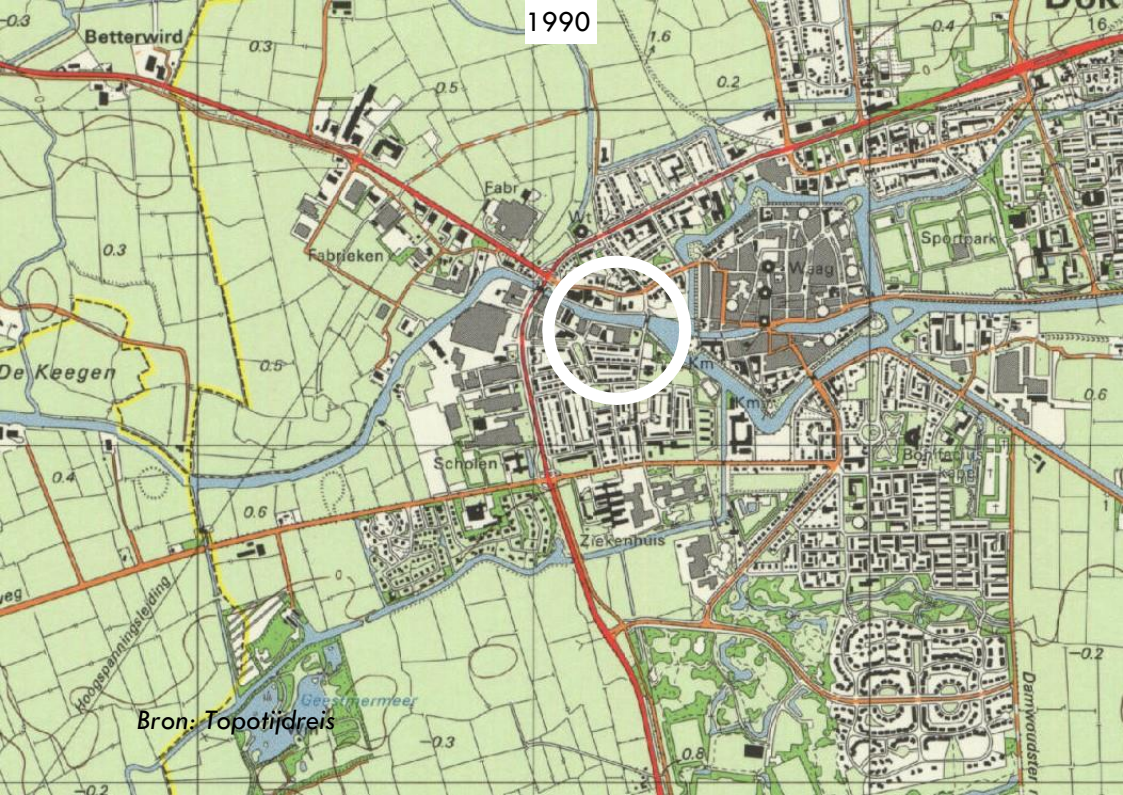
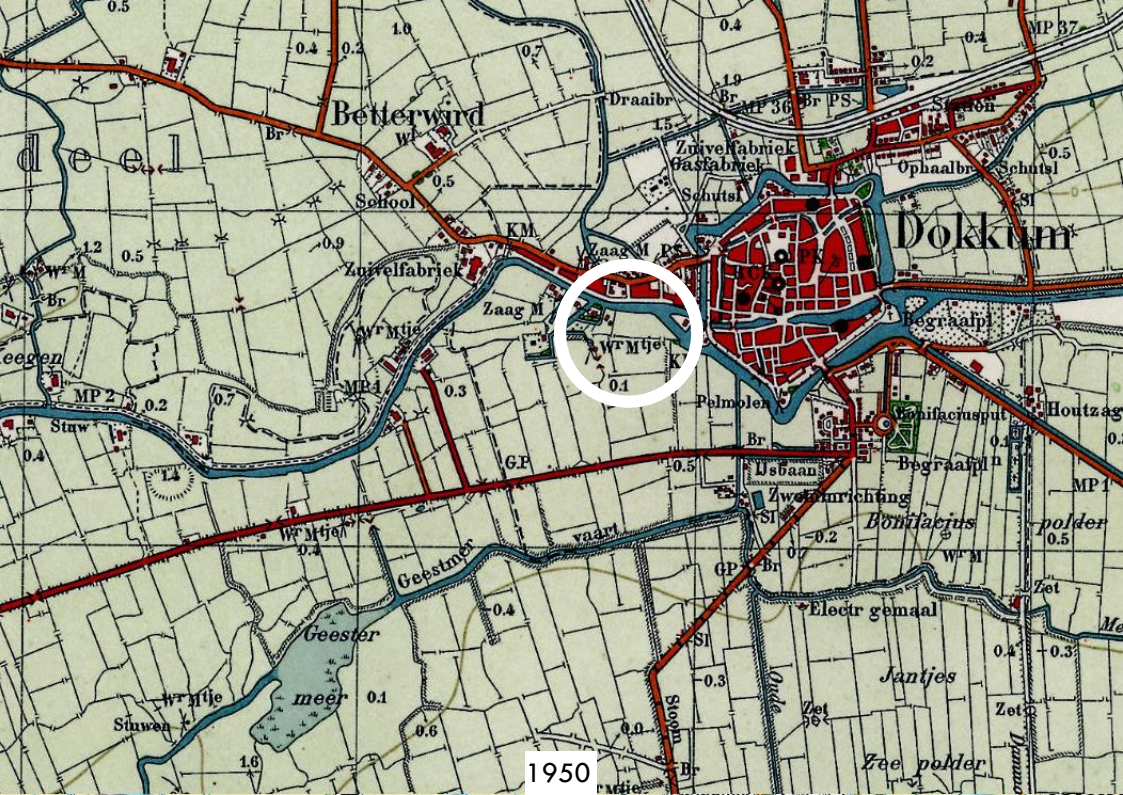
1.1 Aanleiding

Grenzend aan de westzijde van de Dokkumer binnenstad wordt aan de Dokkumer Ee een bedrijventerrein getransformeerd tot een woningbouwplan. Het plan is een vervolg op de eerste fase van het Houtkolk gebied.

De Houtkolk is een van de oudste bedrijfsterreinen van Dokkum. Het was oorspronkelijk een molenlocatie aan de Dokkumer Ee. Al sinds de middeleeuwen vindt er langs de Dokkumer Ee bedrijvigheid plaats. In de periode 1726-1799 vaarden de Dokkumer schippers veel in het Sontgebied, onder andere naar grote Hanzesteden als Gdansk (Danzig), de inspiratie voor de naam van blok A.



Bron:



1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten westen van de binnenstad van Dokkum en grenst aan de noordzijde aan de Dokkumer Ee. Historische kaarten tonen aan dat het terrein gedurende lange tijd een beperkte ontwikkelingsdynamiek heeft gekend en in de afgelopen decennia hoofdzakelijk als bedrijventerrein is gebruikt. De huidige situatie bestaat uit enkele bedrijfsloodsen, deels gesloopte opstallen en braakliggende delen.

Aan de noordzijde vormt de Dokkumer Ee een belangrijke ruimtelijke drager. Het vaarwater wordt begrensd door de Eebrug aan de westzijde en de Altenabrug aan de oostzijde. Aan de overzijde van de Ee bevinden zich bedrijfsgebouwen en appartementencomplexen, wat resulteert in een gemengd stedelijk profiel.

Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de historische binnenstad, waarvan de bolwerken vanaf de locatie zichtbaar zijn. Het gebied valt binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop. Conform het bestemmingsplan geldt moet hier rekening gehouden worden met bouwhoogte, om de werking van de molen in stand te houden.

Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de eerste fase van de Houtkolkontwikkeling, bestaande uit appartementencomplexen met een pakhuisachtige architectuur. Deze gebouwen vormen een herkenbare entree voor bezoekers die Dokkum via het water benaderen. De tweede fase dient hierop aan te sluiten in schaal, maatvoering en oriëntatie, met behoud van een eigen identiteit binnen het geheel.





Bron: Kavel10

Het plangebied gezien vanuit de lucht, begrensd door de Wâlddyk aan de zuidzijde en de Dokkumer Ee aan de noordzijde



Het plangebied, gezien vanaf de andere kant van de Dokkumer Ee



Gekeken vanaf de Altenabrug

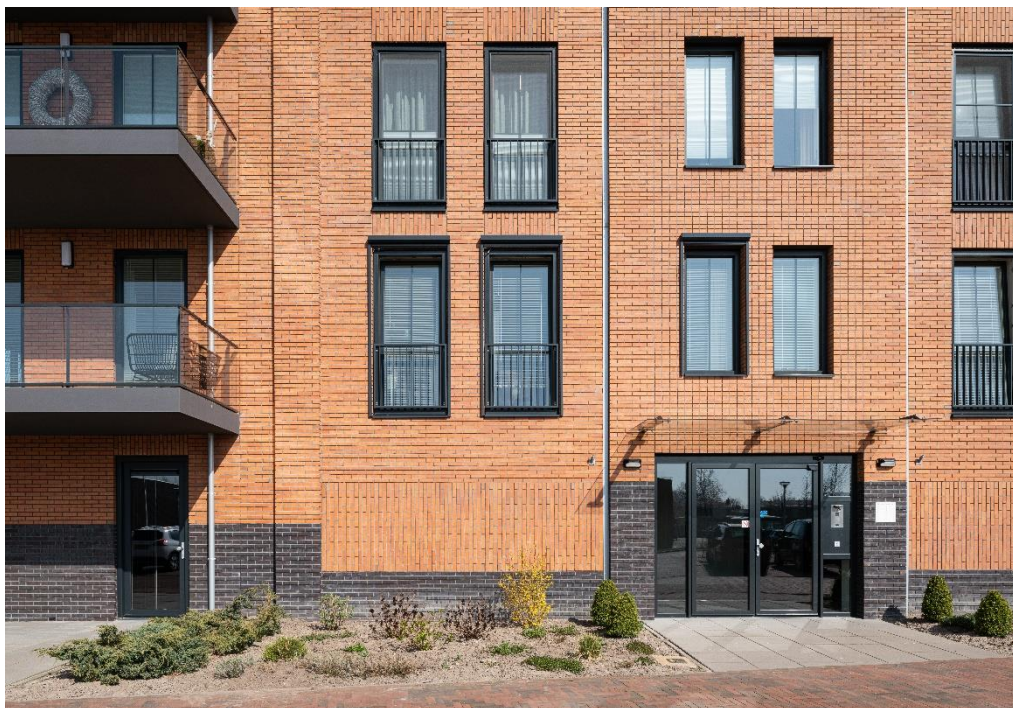


Aanrijroute vanaf de Rondweg-west en Wâlddyk



Huidige situatie, gezien richting de bolwerken en binnenstad

Bron: Google maps



Houtkolk fase I – kleur en materiaalgebruik

Foto's: Egbert de Boer

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Hoofdropzet

De stedenbouwkundige opzet van Houtkolk fase II sluit naadloos aan op de bestaande structuur van fase I en de omliggende bebouwing. In zowel architectuur als korrelgrootte wordt in fase II bovendien aangesloten bij het centrum van Dokkum en de Bolwerken. Aan de westzijde wordt een bouwblok gerealiseerd die qua schaal en uitstraling voortbouwt op de pakhuisachtige architectuur van de eerste fase. Het hogere volume markeert hier de overgang richting het westen. Aan de noordzijde schaalt het volume af naar het vrijstaande woonhuis.

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop. De bouwhoogte is hier afgestemd op de windvang en zichtlijnen van de nabijgelegen molen en het bolwerk. Daarom neemt de hoogte van de bebouwing richting het oosten stapsgewijs af, zodat zowel de windcirculatie als het zicht op deze cultuurhistorische elementen behouden blijft.

Langs de Dokkumer Ee komen stadswoningen met een directe relatie tot het water. De gevarieerde bouwhoogtes versterken het ritme langs de kade en sluiten aan bij het stedelijke silhouet. De historische houtzagerij, waarlangs het hout via de Ee werd aangevoerd, vormt een belangrijk referentiepunt voor het gehele plangebied. Dit verleden krijgt een eigentijdse vertaling in robuuste materialen, verticale geleding en industriële detaillering.

Aan de zuidzijde, langs de Wâlddyk, worden ruimere appartementen gerealiseerd die de overgang naar de achterliggende woonwijk vormen. In het zuidoosten komen vier patiowoningen met een kleinschalige korrel en een eigen, deels verharde buitenruimte, passend bij het functionele karakter van het binnengebied.



Deelgebied A

Deelgebied B

Blok B: Appartementen koop
Referentie appartementen complex
Zuid-Nieuw Oost 4, 4 lagen hoog
West-Nieuw Oost van 2 verdiepingen
1 et niet trappenhuis = vierde verdieping

Blok C1: Rijwoningen koop
2/3 bouwlagen = koop
5,7 meter breed 11 meter diep
Bergingen
Bergingen tussen de bouwlagen

Blok A: Appartementen sociale huur
Referentie Park 2000thruwaal complex
7,3 meter breed, 11 meter diep, 11 verdiepingen
4 bouwlagen, 7 appartementen op each floor
1 et niet trappenhuis = vierde verdieping
Bergingen in de plan

Blok D: Patiowoningen
Referentie appartementen
Park 2000thruwaal complex
11/2 bouwlagen = koop
Bergingen

Trafo buiten plangebied
Bouwen 10

Deelgebied C

Deelgebied D

2.2 Uitgangspunten

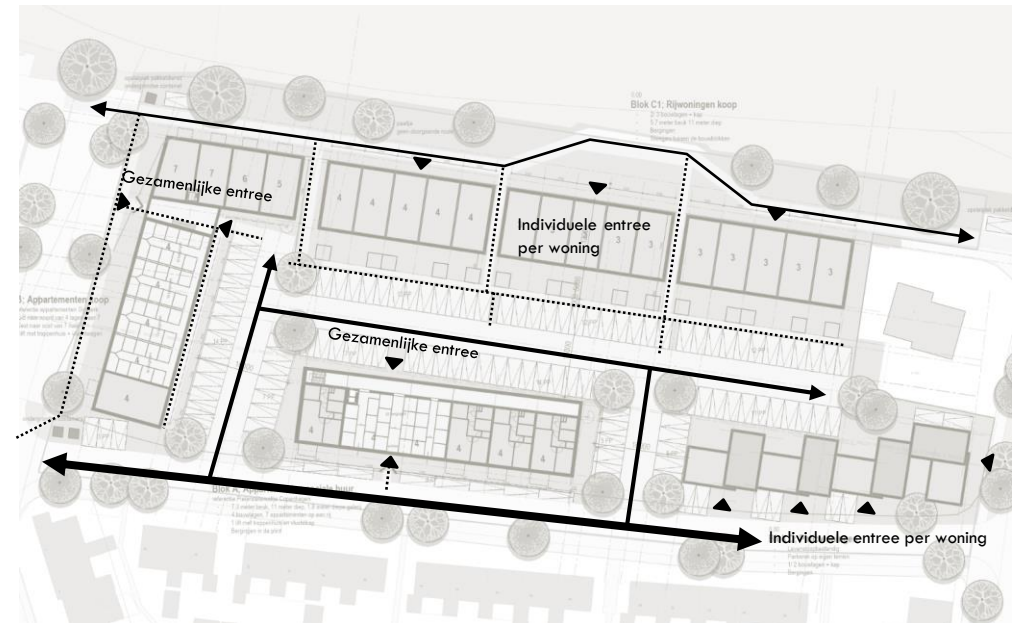
Oriëntatie bebouwing

De oriëntatie, of de 'gerichtheid' van de bebouwing is bepalend voor de uitstraling van deelgebied; op welke manier wordt met de bebouwing een relatie aangegaan met de openbare ruimte. Dit verschilt per deelgebied, deelgebied A wordt gekenmerkt door de aansluiting en oriëntatie op de naastgelegen pakhuizen. Deelgebied B wordt gekenmerkt door de oriëntatie op het water en de dichtheid van de woningen. Deelgebied C kenmerkt zich door de historische aansluiting en deelgebied D kenmerkt zich in zijn eigen karakteristieke vorm, kleinschaligheid en ruimte.



Ontsluiting woonkavels

Het gebied wordt ontsloten door een inrit vanaf de Wâlddyk. Hierin zijn twee in- en uitgangen gesitueerd om de hoeveelheid te kunnen bevatten. Het parkeren gebeurt hiermee op eigen terrein. De smalle paden tussendoor sluiten aan op het fietspad langs de Dokkumer Ee. Bewoners kunnen hierdoor vanaf het middengebied bij de voorzijde komen.



Groen- en waterstructuur

De gekozen locatie wordt omringd door een groene strook, aan de ene zijde ruimer aanwezig dan aan de andere. Aan de westzijde zorgt de groene buffer voor onderlinge afstand tussen het nieuwe complex en de bestaande parkeergelegenheid. Aan de Dokkumer Ee zijde is sprake van een groene inrichting in de openbare ruimte, voorzien van een voet- en fietspad.



Totaalbeeld

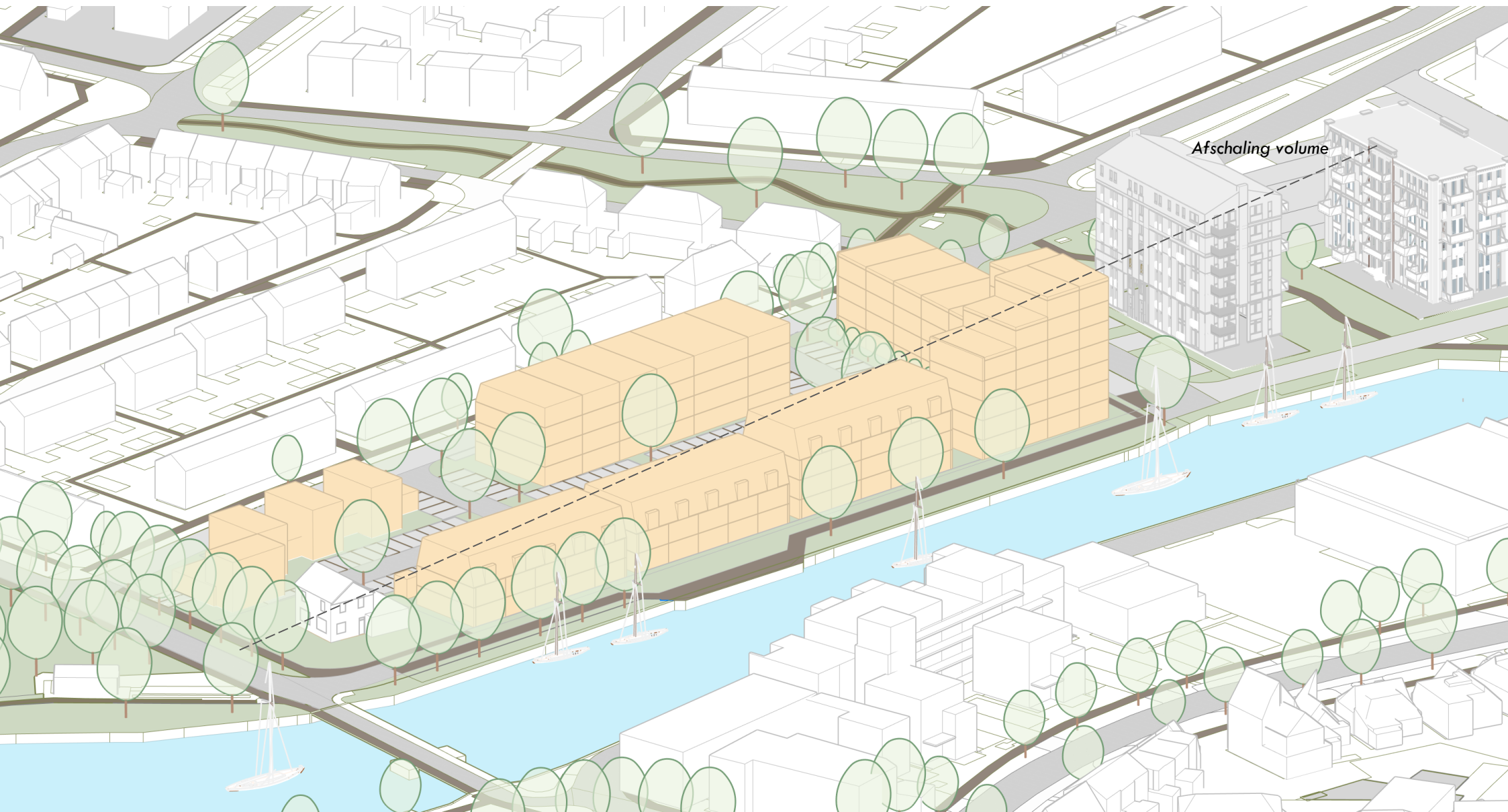
Op onderstaand kaartbeeld is een weergave van de verschillende deelgebieden, oriëntatie, groen- en ontsluitingsstructuur van de locatie Houtkolk fase II weergegeven. In het volgende hoofdstuk zijn referentiebeelden verzameld ten behoeve van de mogelijke uitstraling van het gebied.



2.3 Uitgangspunten infra, parkeren en beplating

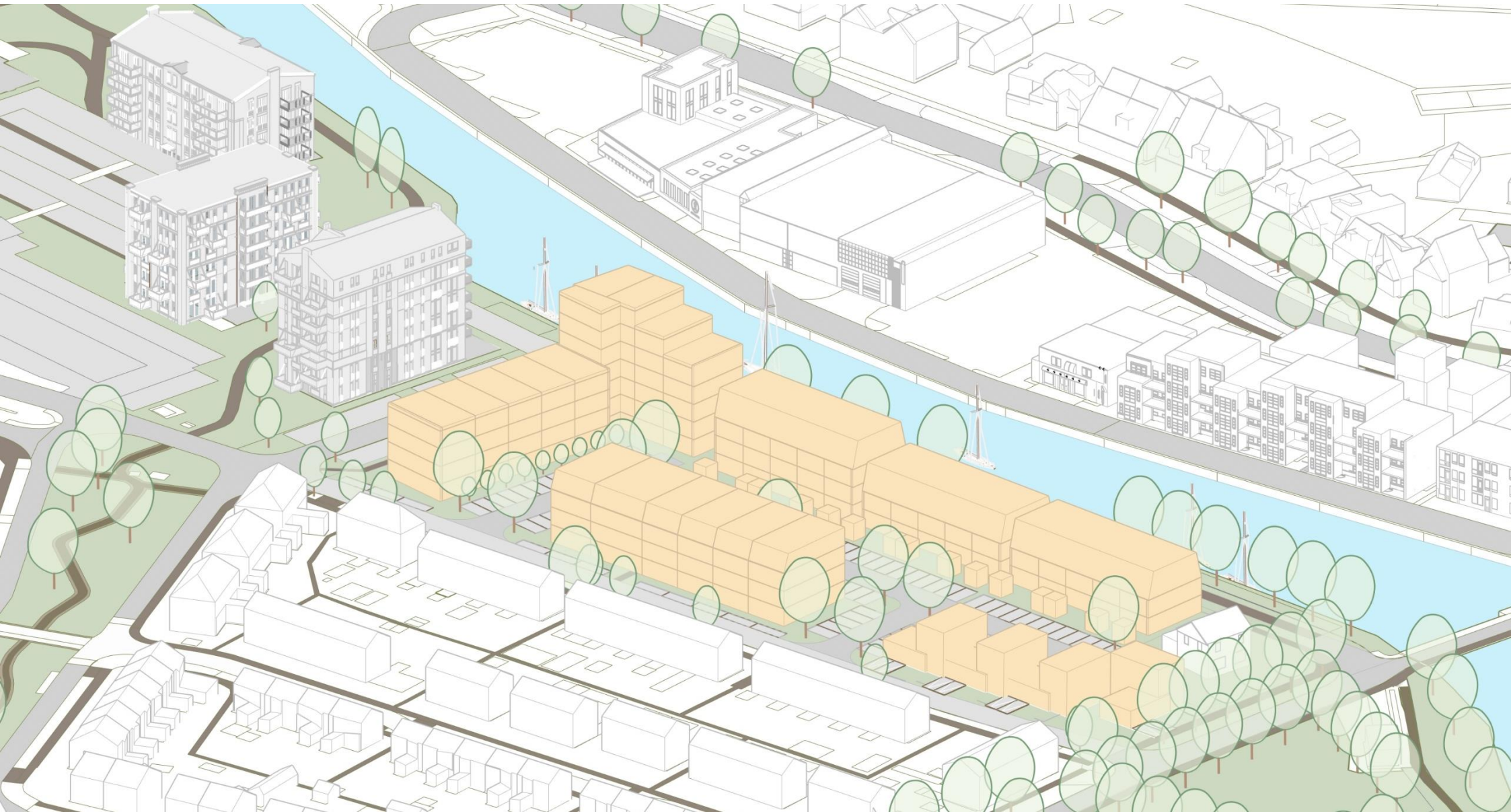


Vogelvluchtperspectief vanuit oostelijke richting



Van oost naar west wordt het volume trapsgewijs opgebouwd ten behoeve van de molenbiotop, van 3 tot 7 bouwlagen

Vogelvluchtperspectief vanuit zuidelijke richting



De bebouwing sluit in hoogte aan op de eerste fase van de Houtkolk

3.1 Visie | Gebiedskenmerken

Deelgebied A

Gebiedsbeschrijving

De locatie wordt bepaald door de ligging aan de Dokkumer Ee en de directe ligging aan Houtkolk fase 1. De locatie vormt de overgang van de eerste fase van de Houtkolk, naar de Altenabrug.

Hoofdvorm

De bebouwing bestaat uit appartementengebouwen tot maximaal zeven lagen. De volumes sluiten aan op de maat en schaal van fase I en lopen geleidelijk af richting de Altenabrug, in lijn met de molenbiotoop en de gewenste zichtlijnen op molen en bolwerken. De massaopbouw en kapvorm, zoals weergegeven in hoofdstuk 2, zijn hierbij richtinggevend.

Oriëntatie

De positionering is afgestemd op de stedenbouwkundige structuur en de waterzijde. De oriëntatie versterkt de gevelwand langs de Dokkumer Ee en de relatie tussen bebouwing en water. In de opzet is rekening gehouden met bezonning, schaduwwerking en zichtlijnen binnen het bestaande stedelijke profiel.

Opmaak

De architectuur sluit aan bij de materialisering van fase I: metselwerk in twee à drie genuanceerde tinten en een driedeling in plint, middenpartij en kroon. Op de hoek van het gebied wordt een markant accent voorzien dat verwijst naar het industriële verleden van de locatie en fungeert als herkenningspunt aan de waterzijde.



Leidende massaopbouw

Referentiebeelden

Deelgebied A



Kleurenpalet



Industrieel karakter, roodoranje kleurtinten

Houtkolk fase 1, Adema Architecten



Verfijnde detaillering bij entrees

De Boezem, De Zwarte Hond architecten



Passende kleur



Accent op de hoek

Regulateur, De Zwarte Hond architecten

3.2 Visie | Gebiedskenmerken

Deelgebied B

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied B wordt gekenmerkt door de directe ligging aan de Dokkumer Ee, en het binnengebied van de projectlocatie. Deze volumes weergeven de overgang tussen de twee bruggen vanuit de westelijke entree van Dokkum. Aan de voorzijde bevindt zich een brede groenstrook en is ruimte voor recreatie aan het water.

Hoofdvorm

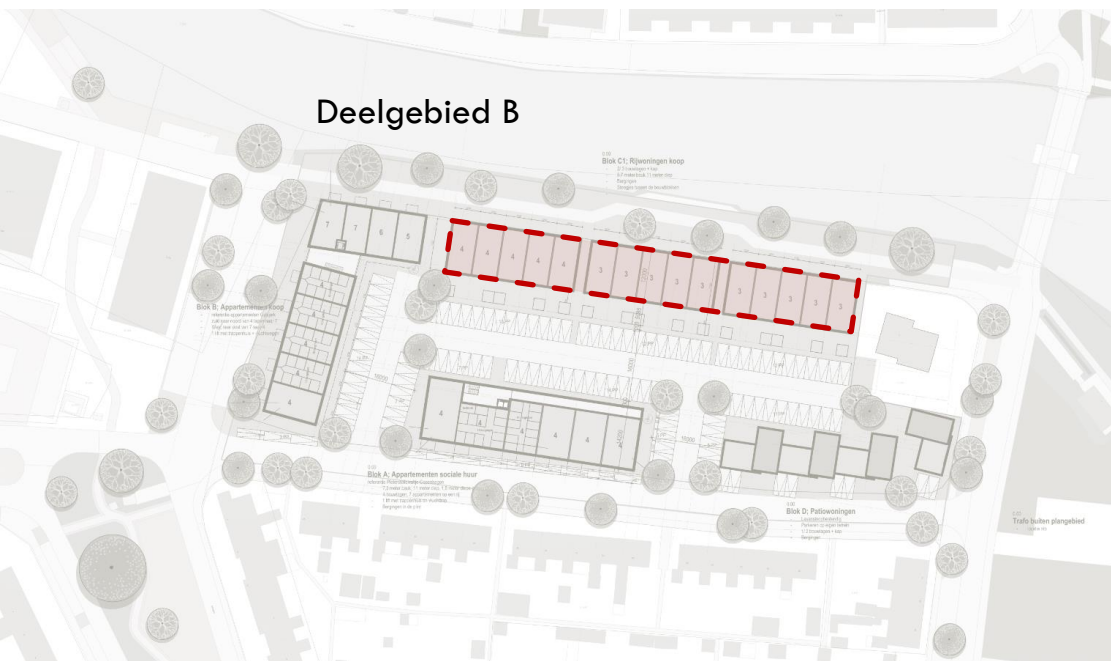
De bebouwing van deelgebied B zijn stadswoningen van variërende hoogtes. Vanaf deelgebied A richting de binnenstad worden de volumes geleidelijk lager. De bovenste bouwlaag van elk volume heeft een steile kap met plat dak en vlakke kopgevels. De volumes staan dicht op elkaar om een stedelijk karakter uit te stralen. De volumeopbouw en kapvorm van deelgebied B, zoals gezien in pagina 14-15, is leidend.

Oriëntatie

De positionering van de gebouwen is afgestemd op de stedenbouwkundige structuur en de waterzijde. De oriëntatie versterkt de relatie met het middengebied en de Dokkumer Ee, met aandacht voor bezonning, schaduwwerking en zichtlijnen.

Opmaak

De architectuur van deelgebied B krijgt een traditionele uitstraling, geïnspireerd op gebouwen zoals de oude sigarenfabriek in Dokkum. Materialisering en detaillering zijn eenduidig, met steenachtige gevels en een strakke afwerking, zodat de gebouwen een eigen karakter krijgen binnen een samenhangend stedelijk geheel. Elk volume krijgt een eigen kleurenpalet die dicht bij elkaar liggen.



Weusten Liedenbaum architecten, Velp

Referentiebeelden

Deelgebied B



Kleurenpalet



Friese geeltjes, donkere tinten mixen, eenheid

Oude sigarenfabriek, Dokkum



Robuuste uitstraling

KENK architecten, Nijmegen



Individuele karakter d.m.v. variatie in steen sortering

Braaksma Roos, ERL terrein Rijswijk

3.3 Visie | Gebiedskenmerken

Deelgebied C

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied C wordt bepaald door de historische houtzagerij die vroeger op de projectlocatie heeft gestaan. Verder moet er samenhang gezocht worden met de omliggende bebouwing. De zogenaamde houtzagerij staat centraal in het gebied en wordt aan beide kanten ontsloten van en naar het parkeerterrein.

Hoofdvorm

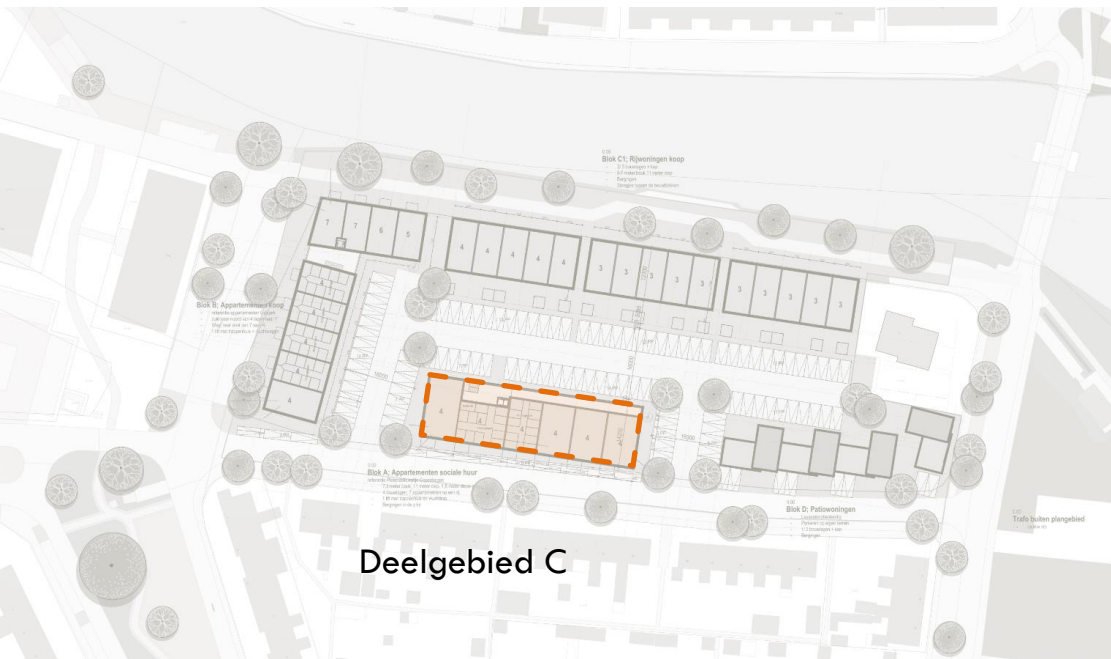
De bebouwing van deelgebied C zal een eenvoudig volume beslaan. Drie lagen plus kap waarin zich een volwaardige woonlaag bevindt zijn het uitgangspunt, met ruimte om een evenwichtig straatbeeld te creëren. De volumeopbouw en kapvorm van deelgebied C, zoals gezien in pagina 14-15, is leidend.

Oriëntatie

De woningen in de houtzagerij zijn noord-zuid georiënteerd, net als de stadswoningen. Leefruimtes bevinden zich aan de noord- en zuidzijde.

Opmaak

De gevels bestaan uit één materiaal, uitgevoerd in dezelfde kleur. De kap kan zowel een contrasterende kleur als dezelfde kleur hebben, al dan niet in hetzelfde materiaal of anders. Een modern traditionele uitstraling zorgt voor samenhang tussen deelgebieden A, B, en C.



Referentiebeelden

Deelgebied C



Kleurenpalet



Eenduidig karakter

M3H architecten, Amsterdam-Oost



Sobere architectuur, steile kap op bovenste laag

Koningsoord, Thomas architecten



Verticaal hoogte accent, donker metselwerk

3.4 Visie | Gebiedskenmerken

Deelgebied D

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied E van het plangebied betreft een gebied met vrijstaande woningen. Het betreft de woningen nabij de entree vanuit de wijk. In dit gebied van de locatie wordt gestreefd naar ruime, kwalitatieve woningen met een moderne uitstraling.

Hoofdvorm

De bebouwing bestaat uit verschillende massa's die over elkaar heen liggen. Onderscheid wordt gemaakt door terug liggende delen of uitsneden van de volumes, zoals te zien valt in referentiemateriaal. De woningen hebben platte daken. De volumeopbouw en kapvorm van deelgebied D, zoals gezien in pagina 14-15, is leidend.

Oriëntatie

Hoewel de woningen voornamelijk naar de straat op het zuiden zijn gericht, is de uitstraling alzijdig. Privé terrein bevindt zich voornamelijk aan de achterzijde, aan het binnengebied. Een statige en moderne uitstraling vormt de voorgevel, die doorstroomt naar de overige gevels.

Opmaak

Hoofdzakelijk zal er één materiaal gebruikt worden, die te combineren valt met een tweede materiaal om karakter te geven aan het ontwerp. De woningen krijgen een moderne, maar eenvoudige uitstraling.



Verschuivende volumes, eigentijdse uitstraling

Referentiebeelden

Deelgebied D



Kleurenpalet



Gevelverdeling boven-onder, lessenaarsdak

De Pioniers, Studio Komma



Abstracte, grote openingen in gevels

De Blauwe Kreken, Zecc architecten

Referentiebeelden

Deelgebied D



Bebouwing tegenover projectlocatie, variërende hoogtes met plat dak, aansluiting voor patiowoningen

Google maps

4 Kleur en materiaalgebruik

Metselwerk

- Rood- en bruintinten, Friese geeltjes, aardetinten.
- Gebakken rode baksteen is het meest kenmerkende bouw materiaal.
- Variaties van donkerbruin tot diep rood en soms zelfs een beetje paars.
- Gebruikt voor huizen, kerken, pakhuizen en grachtenpanden.
- Soms gecombineerd met natuursteen/ beton voor ornamenten.

Indien kap

- Dakpannen of felsdaken.
- Meestal in oranjerood of antraciet, grijs tinten.

Kozijnen

- Zwart en antraciet, groentinten, okergeel of zandkleur.
- Vooral bij kozijnen, luiken en gevelaccenten.
- Dakkapellen en deuren zijn vaak zwart of donkergrijs geschilderd.
- Traditioneel en rustiek.

Accenten

- Wit en crème, voor gevelversieringen, kozijnen, lijsten, dakranden en sierpleister.
- Geeft contrast met de gekozen basis bakstenen.

Balkons

- Stalen hekwerken of glas.
- Kleur passend bij gekozen steen of karakter van gebouw.

Hout

- Toegepast in deuren, kozijnen en geveltoppen.
- Accenten vaak geschilderd in zwart, donkergroen of wit.
- Naturel indien als gevelbekleding patiwoningen.

Prefab beton of natuursteen imitatie

- Grijs, zandkleurig of lichtbruin.



Appartementen

- Keerwand van beton
- Haagje rondom terras
- Verhoogde stoep, ca. 30cm

Patiowoningen

- Lage hagen
- Groen aangeklede tuinen

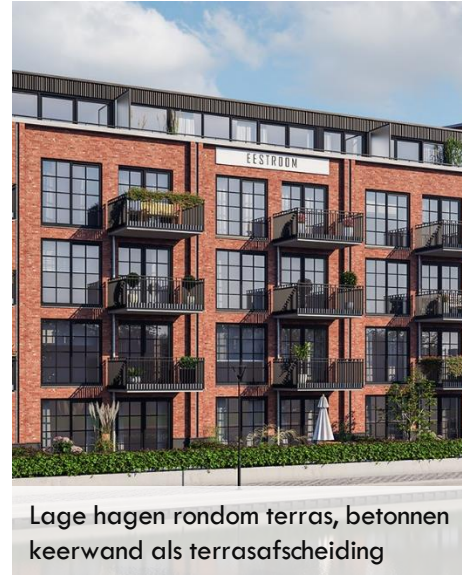
Referentiebeelden

Openbare ruimtes



Verhoogde terrassen, toegankelijk vanaf de straat, inclusief haagje

Blauw architecten, Amsterdam



Lage hagen rondom terras, betonnen
keerwand als terrasafscheiding

Eestroom, Leeuwarden



Delftse stoep, kleine haag voor het terras langs

Hilberinkbosch architecten, Eindhoven



Bestrating, hagen, verspringende gevels, strakke vorm

Patiowoningen Heemskerk, MR A&U

Referentiebeelden

Openbare ruimtes



Groene oever met een fiets/wandelpad

Gemeente Westellingwerf langs de Rivier de Lende



Groene oever met een fiets/wandelpad

Gemeente Westellingwerf langs de Rivier de Lende

Beeldkwaliteitplan

Houtkolk fase II DOKKUM




zwanenburg
PROJECTEN

 Adema
Architecten

GEMEENTE
NOORD
EAST FRYSLÂN

Status
Datum
Projectnummer
Opdrachtgever

Beeldkwaliteitplan Houtkolk fase II Dokkum
02-12-2025
25005
Zwanenburg Projecten