

NOTA
INSPRAAK EN OVERLEG

CONCEPTONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN

DOKKUM – DE HOUTKOLK FASE 2

Inspraak en overleg TAM-omgevingsplan Dokkum – De Houtkolk fase 2

Van 24 juli tot en met 3 september 2025 heeft ter inzage gelegen het conceptontwerp TAM-omgevingsplan 'Dokkum – De Houtkolk fase 2'. Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar inspraak- of overlegreactie kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Brandweer Fryslân, ingekomen op 24 juli 2025.
2. Provincie Fryslân, ingekomen op 22 augustus 2025.
3. Wetterskip Fryslân, ingekomen op 28 augustus 2025, aangevuld 10 september 2025.
4. De heer X, Woudhorne X, 9101 NT Dokkum, ingekomen op 28 augustus 2025.
5. Bestuur van VvE DockVier, ingekomen op 2 september 2025.

De inspraak- en overlegreacties konden worden ingediend tot en met 3 september 2025. Alle ingekomen reacties zijn tijdig ingediend.

In het navolgende verslag zijn de reacties per onderdeel samengevat weergegeven en voorzien van een antwoord. De volgnummers corresponderen met de nummering van de overlegreacties. Daar waar nodig is het TAM-omgevingsplan aangepast.

Nummer	Reactie	Antwoord	Aanpassing plan
1.	Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/aandachtspunt met betrekking tot de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Brandweer Fryslân adviseert om: - Te borgen dat de wegen op het plangebied voldoen aan de eisen zoals omschreven onder '3.3 Bereikbaarheid'. - Te borgen dat de aanwezige brandkranen op het plangebied beschikbaar blijven voor de brandweer, bij de transformatie van het plangebied. - De brandkranen 58-124 en 58-123 te laten onderhouden door Vitens. Dit hoort om de 4 jaar te gebeuren, maar is sinds 2019 niet meer uitgevoerd. - Brandkraan 58-123 vrij te maken van zand en grond die nu over de brandkraan ligt. Deze is momenteel niet bruikbaar voor de brandweer.	De openbare ruimte en de wegen binnen het plangebied worden aangepast aan de eisen zoals omschreven onder 3.3 Bereikbaarheid. De brandkranen blijven beschikbaar en worden onderhouden door Vitens. Tevens wordt brandkraan 58-123 vrijgemaakt zodat die bruikbaar is voor de brandweer. De gemeente heeft dit gemeld bij Vitens. Vitens heeft intern opdracht gegeven de brandkranen te controleren en vrij te maken van grond en zand.	Nee
2.1	De provincie merkt op dat het programma qua aantallen en kwaliteiten past binnen de Woondeal en vraagt dit concreet te benoemen in de toelichting.	Het woonprogramma past binnen de Woondeal. Dit is nu concreet benoemd in de toelichting.	Ja

2.2	De provincie merkt op dat het archeologisch onderzoek ontbreekt.	Het archeologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 7. Hoofdstuk 4.8 van de motivering is aangevuld.	Ja
2.3	De provincie merkt op dat het beeldkwaliteitsplan ontbreekt.	Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1.	Ja
2.4	Voor de aanleghoogte van de gebouwen wordt aangesloten bij de omgeving, waar verschillende aanleghoogtes zijn gehanteerd, variërend van 0,60 m +NAP voor de eerste fase van De Houtkolk, minimaal 0,12 m +NAP voor de woningen aan de zuidzijde van de Wâlddyk en 0,70 m +NAP voor de vrijstaande woning aan de oostzijde van het plan. De provincie verzoekt om de uiteindelijke hoogte te borgen in de regels van het plan.	Op 1 en 9 september 2025 hebben overleggen plaatsgevonden met het waterschap, de gemeente en de ontwikkelaar. Er zijn afspraken gemaakt over: - de peilhoogten van de verschillende panden; - de peilhoogten van de wegen; - regenwaterriolering. Deze wordt aangesloten op de boezem en de daarbij behorende minimale hoogten van inspectieputten en kolken. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterveiligheid hiermee voldoende is geborgd.	Nee
2.5	In het noordelijke deel van het plangebied is de Omgevingsverordening/vaarwegen van toepassing. De provincie vraagt om dit in de toelichting te benoemen en bij de nadere uitwerking van het plan hier rekening mee te houden en/of een ontheffing aan te vragen.	In de motivering is ingegaan op het onderdeel vaarwegen van de Omgevingsverordening.	Ja
2.6	Er is een quickscan uitgevoerd. Naast de gebruikelijk maatregelen (werken buiten broedseizoen om, voorkomen lichtuitstraling, etc.) heeft de provincie kennisgenomen van het feit dat er nog nader onderzoek dient te worden verricht naar vleermuizen.	Het nadere onderzoek vleermuizen is opgenomen als bijlage 4.	Ja
2.7	Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot een relevante stikstofbijdrage op daarvoor gevoelige gebieden leidt. De stikstofberekening is echter nog niet meegestuurd. De provincie vraagt om deze als bijlage aan het ontwerp toe te voegen.	Het stikstofonderzoek is opgenomen als bijlage 3.	Ja
3.1	Het Wetterslip merkt op dat het plangebied langs een KRW waterlichaam ligt. De waterkwaliteit van dit waterlichaam mag niet verslechteren.	De waterkwaliteit van het KRW waterlichaam wordt niet verslechterd want het gebied transformeert van een bedrijventerrein naar een woonlocatie. Tevens wordt de weg vervangen door een wandelfietspad. De waterkwaliteit zal hierdoor juist verbeteren.	Nee
3.2	De boezemstand kan stijgen door bijvoorbeeld veel regenval en opstuwing door wind. In het plangebied dient hiermee rekening gehouden te worden. Voor de uitstroom van hwa in Dokkumer Ie geldt een ondergrens	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee

	voor terugslagklep van 0 m NAP. In het overleg van 09-09-2025 (WF met Interra) is aangegeven dat de hwa leiding op 0.40 m NAP wordt aangelegd. Een terugslagklep is dan niet nodig.		
3.3	De weg in het midden van het plangebied en de hwa leidingen komt in particulier bezit / in bezit van vereniging van eigenaren. Het onderhoud van de hwa leidingen dient goed vastgelegd te worden. Dit om te voorkomen dat door geen of slecht onderhoud wateroverlast ontstaat in de wijk(en) ten zuiden van het plangebied.	Het onderhoud van de hwa leidingen wordt privaatrechtelijk vastgelegd. Het binnengebied wordt mandelig. Het onderhoud wordt door de ontwikkelaar vastgelegd in koopovereenkomsten.	Nee
3.4	Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding wordt een drooglegging van 0,70 m geadviseerd. De bouwlocatie ligt voor de boezem met een streefpijl van -0.52 m NAP. Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.	Bij het bepalen van de aanleghoogte wordt voldoende rekening gehouden met de droogleggingsnorm. In overleg met het Wetterskip zijn de peilhoogten van opstallen en openbaar gebied bepaald. Deze voldoen aan de eisen.	Nee
3.5	De Dokkumer Ie is aangewezen als KRW Waterlichaam. De waterkwaliteit van de Dokkumer Ie mag niet verslechteren. Er dient voorkomen te worden dat materialen uitlogen richting het water.	Materialen zullen niet uitlogen richting het water. Doordat de bestemming wijzigt van Bedrijf en Bedrijventerrein naar Wonen verbetert de waterkwaliteit. Tevens verdwijnt de huidige weg langs de watergang en komt hier een wandelpad. Dit draagt ook bij aan een verbetering van de waterkwaliteit.	Nee
3.6	De Dokkumer Ie is aangewezen als vaarweg met recreatieklasse Bzm. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de provincie. Advies is om hierover contact op te nemen met de provincie.	Over het plan is contact is contact geweest met de provincie. De situatie aan de waterkant verandert niet en er is voldoende ruimte voor onderhoud. Het onderhoud van de vaarweg wordt gedaan vanaf het water. De oever blijft vrij en daarmee toegankelijk. De situatie blijft min of meer gelijk.	Nee
3.7	De Dokkumer Ie is aangewezen als hoofdwatgang. Langs de hoofdwatgang ligt een beschermingszone van 5 meter. Bouwen in deze beschermingszone is vergunningplichtig en niet toegestaan. Ook het plaatsen van bomen in de beschermingszone is vergunningplichtig. Omdat het onderhoud van de Dokkumer Ie bij de provincie ligt (vaarwegbeheer) is het	De huidige bomen blijven staan. Mogelijk worden er bomen bijgeplant. De hart-op-hart afstand is echter minimaal 8 tot 10 meter waardoor onderhoud en toegankelijkheid van de oever geen probleem is. Dit wordt geregeld via een vergunning.	Nee

	wellicht mogelijk om bomen toe te staan die 8 meter (hart tot hart) uit elkaar staan. Dit zal via een vergunning moeten worden geregeld.		
3.8	In de Friese Klimaatatlas wordt aangegeven dat de straten zuid van het projectgebied kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Deze gebieden liggen lager dan de projectlocatie. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat het hemelwater wordt afgevoerd richting de Dokkumer Ie, zodat wordt voorkomen dat hemelwater richting de kwetsbare straten stroomt.	Het plangebied watert nu af op de bestaande riolering. In de nieuwe situatie wordt al het hemelwater direct naar de boezem afgevoerd. Dit zorgt voor een aanmerkelijke ontlasting van de wijk Hoedemakerspolder voor wat betreft de kans op wateroverlast.	Nee
4	Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersintensiteit op de Rondweg-West en de extra verkeersbewegingen door realisatie van het plan. Aan de westkant van Dokkum zijn en worden vele nieuwe woningen toegevoegd. Op het drukste deel van het tracé, ter hoogte van de Ee-brug, worden 4.000 verkeersbewegingen per dag toegevoegd. Hiervoor komt een ovonde. Op een tracé dat nu al dagelijks dichtslibt wordt dit weer een extra horde. Een rondweg hoort door te stromen. Reclamant roept op om te komen tot een concreet plan voor herinrichting van de huidige Rondweg-West, zodat nu en in de toekomst veilig kan worden doorgereden. Reclamant draagt daartoe acht overwegingen aan ter overweging.	Het is bij de gemeente bekend dat het druk is op de Rondweg-West. De drukte doet zich vooral voor tijdens de morgen- en avondspits. Dit kan dan inderdaad tot oponthoud leiden. De ruimtelijke ontwikkelingen die op stapel staan zorgen voor een toename van de intensiteiten op de Rondweg-West. Alleen zijn niet alle verkeersbewegingen ten gevolge van woningen die in de reactie worden genoemd, toe te rekenen aan de Rondweg-West. Er worden woningbouwlocaties genoemd die al zijn gerealiseerd. Bovendien kiezen bewoners ook andere routes dan via de Rondweg-West. Daarbij moet niet vergeten worden dat huidige locaties op dit moment ook al voor verkeersbewegingen zorgen. Tot slot is het genoemde aantal verkeersbewegingen per woning te hoog voor de woningen die zijn gepland. 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 ovonde aangelegd om de verkeersafwikkeling en -veiligheid te verbeteren. Daarnaast is de gemeente bezig met een fietspadenstructuur over de Prinslocatie naar de wijken Woudhorne en Trije Terpen.	Nee
5.1	Reclamant merkt - namens het bestuur - op dat tijdens en na de informatiebijeenkomst op 9 april 2025 door meerdere bewoners van zijn appartementencomplex opmerkingen ingediend bij de projectontwikkelaar. Reclamant somt de bezwaren en de reactie van de	De ontwikkelaar heeft inderdaad een gesprek met reclamant gehad. Daarin is door de ontwikkelaar aangegeven dat zij begrijpen wat de reclamant bedoelt en kijkt waar mogelijk iets mee gedaan kan worden. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 5.2.	Nee

	projectontwikkelaar op. Het uitzicht naar de stad wordt in hoge mate bedorven door met name het appartementsgebouw dat gesitueerd wordt op de hoek van Over de Ee en de Polle. Vooral de hoogte (2 x 7 bouwlagen, 1 x 6 en 1 x 5 bouwlagen) is een groot nadeel.		
5.2	Op 15 mei 2025 heeft een bijeenkomst met de projectontwikkelaar plaatsgevonden. Reclamant heeft voorgesteld om het appartementsgebouw in de linkerhoek uit te voeren in maximaal 5 bouwlagen. Dit zou een acceptabele oplossing zijn. Er zijn door de projectontwikkelaar aantekeningen van het gesprek gemaakt.	De gemeente staat voor de opgave voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen, in verschillende segmenten en prijs categorieën. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. Zodoende is gekozen voor een programma dat aansluit bij de behoefte en vraag, in combinatie met economische uitvoerbaarheid. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het de wens om te reageren op de gebouwen van Houtkolk fase 1 en in hoogte af te bouwen richting de binnenstad. Tevens was deze ontwikkeling op deze locatie voorzienbaar. In 2013 heeft de gemeenteraad het Wijkkader Hoedemakerspolder vastgesteld, waarin de beleidsbasis is gelegd voor de herontwikkeling van de inmiddels verpauperende Houtkolkzone.	Nee
5.3	Reclamant maakt zich zorgen over de toename van verkeersbewegingen. Over de Ee waar nu nog (vracht-) auto's over rijden wordt in het nieuwe plan veranderd in een fiets/voetpad.	Zie de beantwoording onder 4.	Nee
5.4	Parkeren is een aandachtspunt. Er wordt wel parkeerruimte gecreëerd op het terrein achter de woningen maar reclamant vreest dat de nieuwe bewoners gebruik gaan maken van het (openbare) parkeerterrein dat bij zijn gebouw ligt omdat dit dan voor hen makkelijker te bereiken is.	Parkeren voor de woningen 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 openbare parkeerplaatsen geminimaliseerd.	Nee
5.5	Relamant vreest voor verlies van privacy want een appartementsgebouw van 7 bouwlagen geeft veel kans op inkijk. Tevens wordt gevreesd voor verlies van zonlicht (met name 's morgens) waar de bewoners van de oostkant van het appartement mee te maken krijgen	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 invloed heeft op de belangen van derden. De massaopbouw en uitstraling is hier nadrukkelijk op afgestemd. Aan de randen komen geen achterkantsituaties en er wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd.	Nee

5.6	Reclamant vreest voor waardevermindering van de appartementen (planschade) omdat het nu nog vrije uitzicht in de nieuwe situatie ernstig wordt beperkt.	Woningeigenaren hebben het recht een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 5.5.	Nee
5.7	Reclamant heeft vernomen dat het huis aan de Van Kleffenstraat 2 is verkocht en dat de kavel wordt meegenomen in het nieuwe plan. Als de kavel wordt bebouwd geeft dat positieve gevolgen voor de economische haalbaarheid want dan kunnen de financiële gevolgen van het missen van 5 bouwlagen in het appartementsgebouw worden gecompenseerd.	Het zou kunnen dat de woning is verkocht. Deze kavel wordt echter niet meegenomen in het voorliggende plan.	Nee

Conclusie inspraak

De inspraak leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Wijzigingen in de motivering:

- Het woonprogramma past binnen de Woondeal. Dit is concreet benoemd in hoofdstuk 3.2.3.
- Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.
- Het stikstofonderzoek is opgenomen in bijlage 3.
- Het nadere onderzoek vleermuizen is opgenomen in bijlage 4.
- Het archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Hoofdstuk 4.8 is aangevuld.
- Er is ingegaan op het onderdeel vaarwegen van de Omgevingsverordening.

Wijzigingen in de regels:

-

Wijzigingen op de verbeelding:

-

BRANDWEER

Fryslân



Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Noardeast Fryslân
Mevrouw [REDACTED]
Postbus 1
9100AA DOKKUM

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum 24 juli 2025
Onze referentie UIT/52686 Z/25/00021342
Uw referentie
Uw brief van 17 juli 2025

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 06-15032340
E-mail [REDACTED]@brandweefryslan.nl

Bijlagen 1

Pand-ID

Onderwerp Advies omgevingsvergunning De Houtkolk te Dokkum - wijziging omgevingsplan Fase 2

Op 17 juli 2025 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op het omgevingsplan voor de ontwikkeling van 'De Houtkolk fase 2 te Dokkum'.

Situatie

Aan de Dokkumer Ie in Dokkum, gelegen tussen de Rondweg-West en de binnenstad, ligt het herontwikkelingsgebied De Houtkolk. Projectontwikkelaar Zwanenburg is voornemens de tweede fase van De Houtkolk te ontwikkelen. Dit project bestaat uit een gedifferentieerd programma van in totaal 82 woningen op het resterende deel van het bedrijventerrein tussen de Wâlddyk en de 'Ee'. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden plan.

Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. Het plan is in lijn met de aanvraag getoetst op externe veiligheid, volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en is voorzien van advies ten behoeve van risico's en brandweezorg. De uitwerking hiervan is in de bijlage opgenomen

Advies

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijgevoegde bijlage adviseert Brandweer Fryslân om:

- Te borgen dat de wegen op het plangebied voldoen aan de eisen zoals omschreven onder '3.3 Bereikbaarheid'.
- Te borgen dat de aanwezige brandkranen op het plangebied beschikbaar blijven voor de brandweer, bij de transformatie van het plangebied.
- De brandkranen 58-124 en 58-123 te laten onderhouden door Vitens. Dit hoort om de 4 jaar te gebeuren, maar is sinds 2019 niet meer uitgevoerd.
- Brandkraan 58-123 vrij te maken van zand en grond die nu over de brandkraan ligt. Deze is momenteel niet bruikbaar voor de brandweer.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/52686 Z/25/00021342
Pagina 2 van 7

Mocht u naar aanleiding van dit advies een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan in deze brief.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

[Redacted signature]

clusterhoofd risicobeheersing en planvorming

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/52686 Z/25/00021342
Pagina 3 van 7

Bijlage 1:

Toelichting op het advies van Brandweer Fryslân

Advies omgevingsplan 'De Houtkolk fase 2 te Dokkum'.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/52686 Z/25/00021342
Pagina 4 van 7

1. Situatie

De Houtkolk is een herontwikkelingsgebied in Dokkum, gelegen tussen de Rondweg-West en de binnenstad. Fase 1 van het project werd tussen 2018 en 2020 gerealiseerd en omvatte 77 woningen. Projectontwikkelaar Zwanenburg wil nu fase 2 ontwikkelen: 82 nieuwe woningen op het resterende bedrijventerrein tussen de Wâlddyk en de Dokkumer Ie. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, ondersteund door een ruimtelijke motivering.

De geplande nieuwe wijk krijgt een compact en stedelijk karakter. De opzet:

- 63 appartementen (waarvan 22 sociale huur en 39 betaalbare koop)
- 15 rijwoningen langs de Dokkumer Ie
- 4 levensloopbestendige patiwoningen aan de Wâlddyk
- Parkeren gebeurt grotendeels centraal achter de bebouwing
- De zone langs de Ie wordt vergroend; een doorgaande voetgangersverbinding richting de binnenstad wordt gerealiseerd.

Het hoogste gebouw (7 lagen) komt op de noordwesthoek als overgang naar de reeds gerealiseerde hoogbouw.

2. Omgevingsveiligheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid.

2.1. Externe veiligheid

Transportroute voor gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied ligt de N356 (Rondweg-West). Deze weg wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N356 valt niet onder de Regeling Basisnet. Een deel van het plangebied valt binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen op deze weg. Op basis van de dataverzameling en dataverwerking van Dufec (d.d. 08-11-2016) is het maatgevende scenario voor vervoer op dergelijke wegen een warme BLEVE.

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tankwagen doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

De directe effecten van een dergelijk scenario liggen tot op 220 meter afstand. Tot op deze afstand zal nog 1% van de aanwezige personen komen te overlijden aan de gevolgen van een warme BLEVE. Voor het plangebied geldt dat het appartementencomplex aan de west kant, deels in het gebied valt en heeft als gevolg dat aanwezigen binnen dit gebied die niet tijdig kunnen vluchten, komen te overlijden. Daarnaast zijn er tot op 345 meter effecten merkbaar van een warme BLEVE.

Gezien de hierboven beschreven effecten van een warme BLEVE bij een LPG-tankwagen is het van belang dat aanwezige personen kunnen vluchten wanneer dit scenario zich dreigt voor te doen. Hierbij is het van belang dat de vluchtroutes zodanig gecreëerd worden dat er door aanwezige personen van de bron af gevlucht kan worden. Bij het voordoen van het genoemde scenario zullen de hulpdiensten gericht zijn op de bestrijding. Dit betekent voor de aanwezige personen in het plangebied, dat deze op zichzelf zijn aangewezen als het gaat om vluchten. Van belang is daarom dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het handelingsperspectief is vluchten van de bron af. Kijkende naar het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden om



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/52686 Z/25/00021342
Pagina 5 van 7

van de bron af te vluchten. Daarnaast is de kans op een dergelijk ongeval klein, maar kunnen effecten groot zijn.

Ondanks dat de N356 (Rondweg-West) niet onder de regeling basisnet valt en hierdoor niet is meegenomen in de toetst van externe veiligheid in het omgevingsplan. Vinden wij het van belang dat het bevoegd gezag op de hoogte is van deze risicobron en de gevolgen die dit kan hebben op de omgeving.

3. Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid.

3.1. Scenario 'brand op verdieping woning'

Een relevant scenario voor woningen is brand op een verdieping. Gelet op de aard van de bouwwerken is een volledig ontwikkelde brand op een verdieping van een woning een realistisch scenario. Dit beschouwende als scenario zal de inzet van de brandweer primair zijn gericht op blussing en het voorkomen van branduitbreiding. In geval er nog personen aanwezig zijn, zal de prioriteit mede worden gelegd op redding.

Een goede opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn hiervoor essentieel. Bij een ontwikkelde brand zal de brandweer de gebouwen niet meer kunnen betreden en zal de brandweerinzet gericht zijn op bescherming van de omgeving.

3.2. Opkomsttijd

Op basis van Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân wordt het plangebied beschouwd als brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. Hoe hoger de opkomsttijd, des te groter de kans dat een brand onbeheersbaar wordt. Ook de kans op een succesvolle redding van in nood verkerende personen neemt af naarmate de opkomsttijd toeneemt. De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig is circa 8 minuten en voldoet daarmee aan de geldende norm.

3.3. Bereikbaarheid

Om de woningen en appartementengebouwen te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die minimaal 4,5 meter vrije breedte heeft en minimaal 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft. Die in de breedte minimaal 3,25 meter verhard is en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Om een brandweervoertuig te kunnen opstellen en om gebruik te maken van alle rondom aangebrachte materiaalkasten zijn deze afmetingen ook nodig.

Daarnaast hanteert de brandweer als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot is het gewenst dat bij woningen tot op 40 meter van de ingang opgesteld kan worden, zodat er 20 meter inzetdiepte in de woningen gegarandeerd is. Dit is van belang, omdat de



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/52686 Z/25/00021342

Pagina 6 van 7

lengte van de slang op een brandweerwagen 60 meter is. Voor appartementengebouwen is het van belang dat een brandweerauto dichterbij kan opstellen. In het huidige plan zijn meerdere appartementengebouwen beoogd. Om voldoende slanglengte in de appartementengebouwen te kunnen inzetten dient binnen 10 meter van de ingang opgesteld te kunnen worden.

Kijkende naar het plangebied zijn er op basis van de beschikbare tekening, geen knelpunten. Echter is het voor ons niet duidelijk of de wegen op het plangebied voldoen aan de eisen zoals hierboven benoemd.

Brandweer Fryslân adviseert om:

- Te borgen dat de wegen op het plangebied voldoen aan de eisen zoals omschreven onder '3.3 Bereikbaarheid'.

3.4. Bluswater

Een standaard brandweereenheid beschikt over een watertank van ongeveer 1.500 liter water. Hiermee kan bijvoorbeeld een beginnende keukenbrand worden geblust. Wanneer de brandweer zich met verder ontwikkelde/ grotere branden geconfronteerd ziet, zal zij terugvallen op openbare bluswatervoorzieningen zoals brandkranen of open water.

Gebouwen zijn vanuit het perspectief bluswater onder te verdelen in verschillende functies. Deze functies hebben invloed op de benodigde bluswatercapaciteit. Voor nieuwe woningen (na 2003) en uitgaande van het scenario 'brand op een verdieping' dient er binnen 6 minuten, minimaal een bluswatercapaciteit van 500 l/min (30m³/uur) beschikbaar te zijn. Dit kan gerealiseerd worden door af te leggen op een brandkraan, met een opbrengst van minimaal 500 l/min (30m³/uur) gelegen op maximaal 100 meter van iedere woning. Voor appartementengebouwen is het wenselijk dat de brandkraan dichterbij de ingang van het gebouw zit.

Bij het appartementengebouw van boven de 20 meter is een bluswatercapaciteit van 1500 l/min (90m³/uur) nodig die binnen 40 meter van het gebouw ligt. Hier is conform het besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) een droge stijgleiding nodig in het gebouw. De bestaande brandkraan kan niet voldoende debiet leveren. Om dit wel te leveren kan het open water worden gebruikt, in combinatie met de reeds aanwezig opstelplaats aan het open water ter hoogte van de Houtkolk.

Bij escalatie van het scenario op het plangebied kan er meer water nodig zijn. Hiervoor kan het open water aan de noordzijde van het plangebied gebruikt worden. De huidige situatie voldoet aan de eisen die wij stellen voor bluswater.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/52686 Z/25/00021342
Pagina 7 van 7

In de omgeving van het nieuwe plan zijn al een aantal bestaande brandkranen. Het gaat om onderstaande brandkranen:



Afbeelding 1: Uitsnede van Mapkit met de aanwezige brandkranen.

Brandweer Fryslân adviseert:

- Te borgen dat de aanwezige brandkranen op het plangebied beschikbaar blijven voor de brandweer, bij de transformatie van het plangebied.
- De brandkranen 58-124 en 58-123 te laten onderhouden door Vitens. Dit hoort om de 4 jaar te gebeuren, maar is sinds 2019 niet meer uitgevoerd.
- Brandkraan 58-123 vrij te maken van zand en grond die nu over de brandkraan ligt. Deze is momenteel niet bruikbaar voor de brandweer.

INGEKOMEN
26 AUG 2025

provinsje fryslân
provincie fryslân 

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA DOKKUM

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

Leeuwarden, 19 augustus 2025

Verzonden,

22 AUG. 2025

Ons kenmerk : 02404638
Domein/ Team : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2025/292441: Vooroverleg TAM-omgevingsplan De Houtkolk
Dokkum fase 2 (82 woningen)

Geacht college,

Wij hebben op 17 juli 2025 uw verzoek ontvangen om een advies te geven in het kader van het vooroverleg. Het adviesverzoek heeft betrekking op de woningbouwlocatie De Houtkolk fase 2 te Dokkum. Er worden 82 woningen mogelijk gemaakt.

Uw verzoek om advies is geregistreerd onder zaaknummer PF-2025/292441.

De provinciale belangen geven ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woondeal

Het programma past qua aantallen en kwaliteiten binnen de Woondeal. Wij vragen u dit concreet te benoemen in de toelichting.

Archeologisch onderzoek

Uit de inhoudsopgave blijkt dat archeologisch onderzoek nog volgt. Wij vragen u dit onderzoek zo snel mogelijk in gang te zetten en de resultaten zo mogelijk te verwerken in het ontwerpplan, maar in ieder geval in het vast te stellen plan.

Kwaliteiten (Beeldkwaliteitsplan)

Uit de inhoudsopgave blijkt ook dat het Beeldkwaliteitsplan nog volgt bij het ontwerpplan.

Op dat moment zullen wij de kwaliteiten beoordelen, mede in relatie tot de omgevingskwaliteiten. Wij kunnen dan indien nodig nog (adviserende) opmerkingen meegeven.

Waterrobuust - borgen hoogte

In de toelichting op het plan is de volgende passage opgenomen.

'Het project ligt aan de Dokkumer Ie, die onderdeel is van de Friese Boezem. Deze ligt op een peil van -0,52 m +NAP. Voor de aanleghoogte van de gebouwen wordt aangesloten bij de omgeving, waar verschillende aanleghoogtes zijn gehanteerd, variërend van 0,60 m +NAP voor de eerste fase van De Houtkolk, minimaal 0,12 m +NAP voor de woningen aan de zuidzijde van de Wâlddyk en 0,70 m +NAP voor de vrijstaande woning aan de oostzijde van het plan. In overleg met het waterschap en de gemeente wordt het plan zodanig uitgewerkt dat er sprake is van een waterrobuust plan.'

Wij vragen u de uiteindelijke hoogte te borgen in de regels van het plan.

Rechtstreeks werkende regels

Vaarwegen

In het noordelijke deel van het plangebied is de Omgevingsverordening/vaarwegen van toepassing. Wij vragen u dit in de toelichting te benoemen en bij de nadere uitwerking van het plan hier rekening mee te houden en/of een ontheffing aan te vragen.

Nader onderzoek vleermuizen

Er is een quickscan uitgevoerd (april 2025). Naast de gebruikelijk maatregelen (werken buiten broedseizoen om, voorkomen lichtuitstraling etc.) hebben wij kennisgenomen van het feit dat er nog nader onderzoek dient te worden verricht naar vleermuizen.

Stikstof

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot een relevante stikstofbijdrage op daarvoor gevoelige gebieden leidt. De stikstofberekening is echter nog niet meegestuurd. Wij vragen u deze als bijlage aan het ontwerp toe te voegen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by 
on 21-08-2025

dhr. 
Teammanager Omgevingszaken

Van: [REDACTED]@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: donderdag 28 augustus 2025 14:39
Aan: [REDACTED]@noardeast-fryslan.nl>
CC: [REDACTED]@wetterskipfryslan.nl>
Onderwerp: Omgevingsplan Dokkum - De Houtkolk fase 2 WF927813

Geachte mevrouw [REDACTED], Beste [REDACTED],

Op 17 juli 2025 heeft de gemeente het Wetterskip gevraagd advies te geven op het omgevingsplan Dokkum – De Houtkolk Fase 2, waarvoor onze dank.

Parallel hieraan is er op 8 juli 2025 een digitale watertoets doorlopen voor dit plan. De beoordeling hiervan is nog niet afgerond, een aantal overleggen dienen nog gevoerd te worden. Daarom is het op dit moment niet mogelijk uitgebreid te reageren op het plan. We verzoeken de gemeente de nog te ontvangen adviezen van het Wetterskip nav de watertoets op te nemen in het omgevingsplan.

Wat al wel duidelijk is, zijn de onderstaande opmerking. Verzoek deze opmerkingen te verwerken in het omgevingsplan.

KRW Waterlichaam

- Het plangebied ligt langs een KRW waterlichaam. De waterkwaliteit van dit waterlichaam mag niet verslechteren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gebiedsadviseur noordoost Fryslân
Werkdagen: ma | di | wo | do
T 06-14717532 | E [REDACTED]@wetterskipfryslan.nl



Wetterskip Fryslân 058 – 292 2222 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl
EN WAT DOEN WE MORGEN MET WATER?

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.
Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Van: [REDACTED]@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: woensdag 10 september 2025 08:59
Aan: [REDACTED]@interra.nl>
Onderwerp: Watertoets Houtkolk Fase 2 Dokkum (WF924464)

Geachte heer [REDACTED], Beste [REDACTED],

Op 8-8-7-2025 heb je de digitale watertoets doorlopen voor Woningbouw Houtkolk Fase 2 in Dokkum, waarvoor onze dank. We vragen je deze punten en de punten uit het standaard wateradvies (die je

hebt ontvangen na het doorlopen van de digitale watertoets) te verwerken in je ruimtelijk plan of besluit.

Uitstroomhoogte hwa leiding in Dokkumer Ie

De boezemstand kan stijgen door bijvoorbeeld veel regenval en opstuwing door wind. In het plangebied dient hier rekening mee gehouden te worden. Voor de uitstroom van hwa in Dokkumer Ie geldt een ondergrens voor terugslagklep van 0 m NAP. In het overleg van 09-09-2025 (WF met Interra) is aangegeven dat de hwa leiding op 0.40 m NAP wordt aangelegd. Een terugslagklep is dan niet nodig.

Onderhoud hwa leiding

De weg in het midden van het plangebied en de hwa leidingen komt in particulier bezit / in bezit van vereniging van eigenaren. Het onderhoud van de hwa leidingen dient goed vastgelegd te worden. Dit om te voorkomen dat door geen of slecht onderhoud er wateroverlast ontstaat in de wijk(en) zuid van het plangebied.

Drooglegging

Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m. De bouwlocatie ligt voor de boezem met een streefpijl van -0.52 m NAP. Wij adviseren om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

KRW Water

De Dokkumer Ie is aangewezen als KRW Waterlichaam. De waterkwaliteit van de Dokkumer Ie mag niet verslechteren. Er dient voorkomen te worden dat materialen uitlogen richting het water.

Dokkumer Ie vaarweg

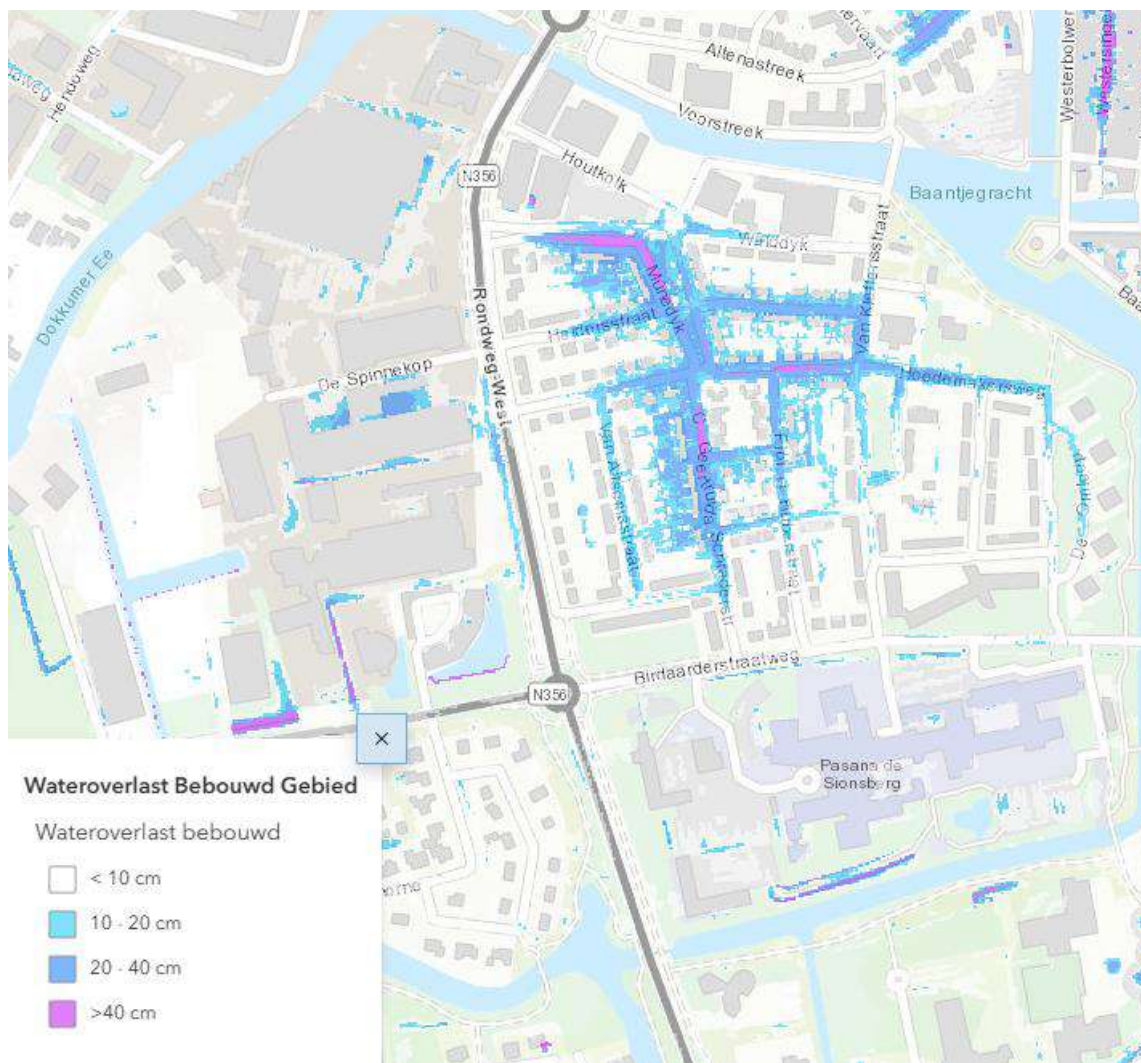
De Dokkumer Ie is aangewezen als vaarweg met recreatieklasse Bzm. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de provincie. Advies is om hierover contact op te nemen met de provincie.

Dokkumer Ie hoofdwatgang

De Dokkumer Ie is aangewezen als hoofdwatgang. Langs de hoofdwatgang ligt een beschermingszone van 5 meter. Bouwen in deze beschermingszone is vergunningplichtig en niet toegestaan. Ook het plaatsen van bomen in de beschermingszone is vergunningplichtig. Omdat het onderhoud van de Dokkumer Ie bij de provincie ligt (vaarwegbeheer) is het wellicht mogelijk om bomen toe te staan die 8 meter (hart tot hart) uit elkaar staan. Dit zal via een vergunning moeten worden geregeld.

Mogelijke wateroverlast

In de Friese Klimaatatlas (zie onderstaande figuur) wordt aangegeven dat de straten zuid van het projectgebied kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Deze gebieden liggen lager dan de projectlocatie. Belangrijk is daarom te zorgen dat het hemelwater wordt afgevoerd richting de Dokkumer Ie, zodat voorkomen dat hemelwater richting de kwetsbare straten stroomt.



Met vriendelijke groet,

Gebiedsadviseur noordoost Fryslân
 Werkdagen: ma | di | wo | do
 T 06-14717532 | E [@wetterskipfryslan.nl](mailto:info@wetterskipfryslan.nl)



Wetterskip Fryslân 058 – 292 2222 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl
EN WAT DOEN WE MORGEN MET WATER?

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.
 Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Van: ruimtelijkeplannen <ruimtelijkeplannen@tennet.eu>
Verzonden: vrijdag 18 juli 2025 07:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: overleg wijziging omgevingsplan Dokkum - De Houtkolk Fase 2

Geachte mevrouw [REDACTED],

Hartelijk dank voor de toezending van bovengenoemd plan.
Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.
Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Met vriendelijke groeten / Kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]
Specialist Ondersteuning
GFN-RE-SPM
Afwezig: wo oneven weken, vrij even weken

T +31 26 373 13 61
M +31 6 20 91 34 75
E [REDACTED]@tennet.eu
I www.tennet.eu

TenneT TSO B.V.
Utrechtseweg 310
Arnhem
Postbus 718
6800 AS Arnhem
Nederland



Handelsregister: Arnhem 09155985

Van: [REDACTED]@noardeast-fryslan.nl>
Verzonden: donderdag 17 juli 2025 13:28
Aan: 'provincie@fryslan.frl' <provincie@fryslan.frl>; 'romte@fryslan.frl' <romte@fryslan.frl>; 'info@wetterskipfryslan.nl' <info@wetterskipfryslan.nl>; 'risicobeheersing@brandweurfryslan.nl' <risicobeheersing@brandweurfryslan.nl>; 'info@vrfryslan.nl' <info@vrfryslan.nl>; 'ro.loket@liander.nl' <ro.loket@liander.nl>; ruimtelijkeplannen <ruimtelijkeplannen@tennet.eu>; 'AM-DIV@vitens.nl' <AM-DIV@vitens.nl>
CC: [REDACTED]@noardeast-fryslan.nl>
Onderwerp: [EXTERNAL] overleg wijziging omgevingsplan Dokkum - De Houtkolk Fase 2

This message is from an external sender | Dit bericht is van een externe afzender | Diese Nachricht stammt von einem externen Absender

Geachte heer/mevrouw,

Gelet op artikel 2.2 van de Omgevingswet stellen wij u in kennis van ons voornemen om het omgevingsplan ter plaatse van het ontwikkelingsgebied De Houtkolk in Dokkum te wijzigen. De locatie is gelegen tussen de Rondweg-West en de binnenstad van Dokkum. Tussen 2018 en 2020 is de eerste fase van de ontwikkeling gerealiseerd. Nu

kan de tweede fase worden ontwikkeld. De wijziging zal de realisatie van circa 82 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) mogelijk maken.

Overleg ketenpartners

Het Tam-omgevingsplan is gereed voor het overleg met de ketenpartners. Het college heeft hiermee ingestemd op 15 juli 2025. Graag zien wij uw eventuele advies voor 28 augustus 2025 tegemoet.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de heer [REDACTED] of mevrouw [REDACTED], via telefoonnummer (0519) 29 88 88.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Cluster Omjouwing en Economy

✉ [REDACTED]@noardeast-fryslan.nl

👤 werkdagen: woensdag en donderdag

GEMEENTE

**NOARD
EAST** FRYSLÂN

Postbus 1, 9100 AA Dokkum
(0519) 29 88 88
(06) 120 830 46 | WhatsApp
info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl



De Woudhorne
9101 NT Dokkum

Dokkum, 28 augustus 2025

Gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

T.a.v. College van burgemeester en wethouders

Betreft: Inspraak wijziging omgevingsplan Dokkum - De Houtkolk Fase 2

Geacht college,

“Ook zonder nieuwe Rondweg ontwikkelt Dokkum-West verder”, kopten de kranten in 2014 bij de aankondiging van de bouw van nieuwe woningen in de wijk Trije Terpen. Een kop die anno 2025 aan actualiteit niets heeft ingeboekt.

Een overzicht van het aantal woningen dat is of wordt toegevoegd aan de westkant van Dokkum:

430 woningen PRINS-locatie
190 woningen Trije Terpen
170 woningen Trije Terpen Súd
77 woningen De Houtkolk fase 1
82 woningen De Houtkolk fase 2
30 woningen Zuiderschans
29 woningen Tusken de Fearten
25 woningen Stadsdock

Al deze nieuwe bewoners vinden dagelijks de Rondweg-West op hun pad om Dokkum in en uit te komen. Uitgaande van een doorsnee aantal van 8 verkeersbewegingen per woning, per dag, is bovenvermeld aantal woningen goed voor een toevoeging van 8.264 dagelijkse verkeersbewegingen aan de verkeersstroom op de Rondweg-West.

Van een nieuwe westelijke rondweg wordt al sinds het begin van deze eeuw door u en uw voorgangers gedroomd. In het vorig jaar verschenen gemeentelijk mobiliteitsplan kleurt het uit 1949 daterende tracé aan de westkant van Dokkum qua verkeersintensiteit donkerrood. Nergens anders in de gemeente is de verkeersdruk hoger.

Om de bouw van 500 woningen bij de Ee-brug mogelijk te maken wilt u op het drukste deel van het tracé, ter hoogte van de Ee-brug, 4.000 verkeersbewegingen per dag toevoegen via een 'ovonde'. Op een tracé dat nu al dagelijks dichtslibt wordt dit weer een extra horde. Een rondweg hoort door te stromen. Dat kan alleen bereikt worden door hordes weg te nemen, niet door ze toe te voegen.

In de afgelopen jaren spraken wijkraden, scholen, belangenorganisaties en ondernemers hun zorgen uit. Maar bij ieder plan voor toevoeging van extra woningen knijpt u een oogje dicht. Want ach, wanneer is vol nu echt vol?

College, stop met dromen, stop met bouwen, of kom met een concreet plan voor herinrichting van de huidige Rondweg-West, zodat wij nu en in de toekomst veilig door kunnen rijden. Als dagelijks gebruiker van deze weg geef ik u de volgende ideeën mee ter overweging, welke zorgen voor een afname van de dagelijkse verkeersdruk op de Rondweg-West met duizenden verkeersbewegingen en een afname in met name de meest vertragende, kruisende verkeersbewegingen:

- **Schrap de directe ontsluiting op de Rondweg-West vanaf de Wâlddyk.** Ontsluit de Hoedemakerspolder voor autoverkeer via de Birdaarderstraatweg en via de nu niet voor auto's toegankelijke Altenabrug. Deze aanpassingen zijn te combineren met de bouw van nieuwe woningen aan de Houtkolk.
- **Schrap de directe ontsluiting op de Rondweg-West vanaf het uitvaartcentrum en het tankstation.** Ontsluit uitvaartcentrum en tankstation via de Parklaan. Deze aanpassingen zijn te combineren met de bouw van het nieuwe scholenpark aan de Parklaan.
- **Schrap de oversteek voor fietsers ter hoogte van de Ee-brug en de Holwerderweg.** Behoud alleen de oversteek op de Rondweg-Noord aan de andere kant van de rotonde.
- **Creëer aan de PRINS-zijde een volwaardige ventweg welke alleen te bereiken is via een afrit vanuit noordelijke richting en alleen te verlaten is via een oprit in zuidelijke richting.** Deze aanpassingen zijn te combineren met het herinrichten van het PRINS-terrein voor woningen en komen in de plaats van de geplande 'ovonde'.
- **Schrap de directe ontsluiting op de Rondweg-West vanaf de Trije Terpen en Zuiderschans en realiseer hiervoor de reeds geplande nieuwe ontsluiting op de Lauwerseewei.**
- **Maak een supermarkt op de Zuiderschans mogelijk,** zodat straks meer dan 1000 huishoudingen ten westen van de Rondweg-West deze niet langer over hoeven te steken om hun dagelijkse boodschappen te doen.
- **Herstel in het bestaande tracé de verhoogde brug over de Woudvaart** welke er was tot eind jaren '60 waarmee aan weerszijden van de Woudvaart een autoluwe ongelijkvloerse padenstructuur ontstaat voor fietsers en voetgangers vanuit de Trije Terpen en de Woudhorne richting scholenpark, ziekenhuis en binnenstad. Als voorbeeld verwijs ik naar de verhoging in de Noorderhogeweg in Drachten.
- Of een nog steviger alternatief: **verhoog het tracé tussen Woudvaart en Lauwerseewei in zijn geheel,** waardoor de wijk Trije Terpen / Zuiderschans barrièrevrij verbonden wordt met de rest van Dokkum, waaronder het nieuwe scholenpark, het sportpark en de recreatieve padenstructuur in het Tolhuispark.

Met vriendelijke groet,



Bewoner van De Woudhorne
 Vader van drie schoolgaande kinderen
 Forens

College van burgemeester en wethouders Noard-East Fryslan
Postbus 1
9101 AA Dokkum

Onderwerp: Inspraak Dokkum – De Houtkolk fase 2

Dokkum , 1 september 2025

Geacht college,

N.a.v. een mededeling in de Nieuwe Dockumer Courant om een inspraakreactie in te dienen op de ontwikkelingsplannen Houtkolk fase 2, leest u hieronder de zienswijze van het bestuur van de VvE DockVier aan De Polle in Dokkum:

Er zijn tijdens en na de informatiebijeenkomst op 9 april 2025 door meerdere bewoners van ons appartementencomplex opmerkingen ingediend bij de projectontwikkelaar Zwanenburg ([REDACTED])

Hieronder de bezwaren en de reactie van Zwanenburg:

- Bezwaar tegen de hoogte. 12 meter hoog is nog tot daar aan toe, maar 7 lagen is te veel.	Dit wordt stedenbouwkundig nader bekeken in combinatie met parkeren en economische haalbaarheid.
- o Dit gaat veel veranderen in het uitzicht. - Zorgen over parkeren. Een toename van parkeren wordt verwacht op de plekken waar nu wordt geparkeerd door de eigen bewoners van Dockvier. - Daarnaast zorgen over de doorloop tussen de twee 'vleugels' van appartementengebouwen langs de Polle en de Ee. Dat dit een drukke steeg wordt en er toch geparkeerd wordt aan de Polle. - Tot slot zou de makelaar hebben toegezegd dat er nooit hoogbouw op de huidige ontwikkellocatie van Houtkolk fase 2 zou komen. Correspondentie hierover is met ontwikkelaar gedeeld.	- De zorg is duidelijk en begrijpelijk. In de verdere uitontwikkeling zullen we met deze zorg rekening houden. - In de huidige plannen is dit niet als steeg bedoeld, maar een aaneengesloten gebouw. - De correspondentie wordt in het projectteam nader bestudeerd. Inhoudelijk zullen we hier bij de persoon welke de correspondentie heeft gedeeld op terugkomen.

Valt erg tegen! Teleurstelling over de hoogte van het plan. In eerdere communicatie werd een lagere bouwhoogte toegezegd. Staat in plan als 'onherroepelijk', wat is dit nu waard? En het complex van 7 hoog is echt onacceptabel.	Zoals in meerdere plannen kan er een verzoek worden gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen. Dat is ook hier het geval.
Planvorming qua hoogte van 7 volstrekt onacceptabel. Wij willen weten op welke concrete punten het huidige plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan, qua hoogtelijnen. Tegen het huidige van 6 a 7 bouwlagen max. is voor om bezwaar een logisch gevolg. In eerdere communicatie is ons verzekerd dat max. 9 meter geldt voor nieuwe bebouwing.	Dit wordt stedenbouwkundig nader bekeken in combinatie met parkeren en economische haalbaarheid.

Deze bezwaren zijn afkomstig van de bewoners die uitzicht hebben op het ontwikkelingsplan Houtkolk fase 2.

Hun uitzicht naar de stad wordt, als de plannen doorgaan zoals hieronder wordt geschetst, in hoge mate bedorven door met name het appartementsgebouw die gesitueerd wordt op de hoek van Over de Ee en de Polle. Vooral de hoogte (2 x 7 bouwlagen, 1 x 6 en 1 x 5 bouwlagen) is een groot nadeel.



Ter verduidelijking hieronder het huidige uitzicht vanaf het balkon op de 5^e etage:



Omdat deze nieuwbouwplannen veel impact hebben op een behoorlijk aantal bewoners van ons appartementsgebouw, heeft het bestuur van de VvE DockVier aan Zwanenburg gevraagd om tijdens een bestuursvergadering onze bezwaren aan te horen.

Deze bijeenkomst met de directeur van Zwanenburg en de heer [REDACTED] heeft op 15 mei 2025 plaatsgevonden.

Wij hebben toen voorgesteld om het appartementsgebouw in de linkerhoek uit te voeren in maximaal 5 bouwlagen. Dit zou voor ons een acceptabele oplossing zijn.

Er zijn door de heer [REDACTED] aantekeningen van het gesprek gemaakt en we gaan ervan uit dat die ook met u zijn besproken.

Ook maken we ons zorgen over de toename van verkeersbewegingen. Immers: Over de Ee waar nu nog auto's en vrachtauto's over rijden wordt in het nieuwe plan veranderd in een fiets/voetpad.

En het parkeren in het nieuwe plan is ook een aandachtspunt, er wordt wel parkeerruimte gecreëerd op het terrein achter de woningen maar wij zijn bang dat de nieuwe bewoners gebruik gaan maken van het (openbare) parkeerterrein dat bij ons gebouw ligt omdat dit dan voor hen makkelijker te bereiken is.

Verlies van privacy is ook een belangrijk punt want een appartementsgebouw van 7 bouwlagen geeft veel kans op inkijk.

En verlies van zonlicht (met name 's morgens) is ook een belangrijk item waar de bewoners van de oostkant van het appartement dan mee te maken krijgen.

Tevens is er een grote kans op waardevermindering van onze appartementen (planschade) omdat het nu nog vrije uitzicht in de nieuwe situatie ernstig wordt beperkt.

Verder wordt in uw document het volgende genoemd:

1.2 Ligging plangebied

Het werkingsgebied van het wijzigingsbesluit (hierna: plangebied) ligt ten zuiden van de Dokkumer le en ten oosten van het gerealiseerde deel van De Houtkolk, begrensd door De Polle. Aan de zuidkant vormt de Wâlddyk de begrenzing en aan de oostzijde de Van Kleffensstraat. In de huidige situatie vallen binnen deze begrenzing een viertal bedrijfskavels en een groenkavel rondom het woonhuis aan de Van Kleffensstraat 2. Dit woonhuis valt overigens buiten het plangebied. De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 7.000 m², gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Dokkum. De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



We hebben gehoord dat het huis aan de Van Kleffenstraat 2 verkocht is en dat dit kavel dan ook wordt meegenomen in het nieuwe plan.

In de reactie van Zwanenburg op onze bezwaren (reeds eerder genoemd op pagina 1 en 2) wordt de economische haalbaarheid enkele malen genoemd.

Als het kavel aan de Van Kleffenstraat wordt bebouwd geeft dat weer positieve gevolgen voor de economische haalbaarheid want dan kunnen de financiële gevolgen van het missen van 5 bouwlagen in het appartementsgebouw (zoals wij hebben voorgesteld) hiermee worden gecompenseerd.

We hopen dat onze zienswijze wordt meegenomen.

Met vriendelijke groet,

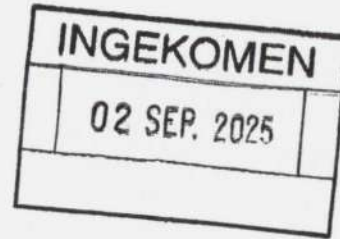
Namens het bestuur van VvE DockVier,

██████████, voorzitter

N.B: Mogen van u een ontvangstbevestiging ontvangen?

Deze kan gestuurd worden naar de secretaris van onze VvE DockVier: mevr. ██████████,
De Polle ██████████, 9101 BM Dokkum

Betreft: Inpraak Dokkum
De Houtkolk - fase 2



College van B en W
Poortbus 1

giov AA Dokkum

ald. Omgeving en Ekonomy