



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN

DOKKUM – DE HOUTKOLK FASE 2

Reactienota zienswijzen TAM-omgevingsplan Dokkum - De Houtkolk fase 2

Van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 heeft ter inzage gelegen het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Dokkum - De Houtkolk fase 2' (NL.IMRO.1970.TAMopDkHoutkolk2-ON01). Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Bestuur van VvE DockVier, ingekomen op 26 januari 2026.
2. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
3. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
4. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
5. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
6. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
7. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
8. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
9. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
10. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 26 januari 2026.
11. ██████████, De Polle ██████, 9101 BM Dokkum, ingekomen op 27 januari 2026.
12. ██████████, De Polle ██████ (eigenaar), 9101 BM Dokkum, ingekomen op 27 januari 2026.
13. ██████████, De Polle ██████ (bewoner), 9101 BM Dokkum, ingekomen op 27 januari 2026.
14. ██████████, De Polle ██████ (bewoner), 9101 BM Dokkum, ingekomen op 27 januari 2026.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met 28 januari 2026. Alle reacties zijn tijdig ingediend.

Verslag

In het navolgende verslag zijn de zienswijzen per onderdeel samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De volgnummers corresponderen met de nummering van de zienswijzen. Alle 14 zienswijzen zijn vrijwel identiek aan, dan wel een kopie van, elkaar. In de samenvatting en beantwoording zijn deze daarom samengevoegd. Zienswijze 11 heeft aanvullende opmerkingen geplaatst. Deze zijn eveneens voorzien van beantwoording. Daar waar nodig is het TAM-omgevingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Nummer	Reactie samenvatting	Antwoord	Aanpassing plan
1 t/m 14	1. Aantasting van zonlichttoetreding Reclamant stelt dat de bebouwing leidt tot een vermindering van zonlicht en lichttoetreding in de woning, met name in de ochtenduren. Dit raakt aan de woonkwaliteit en het woongenot. In de planstukken	Ten aanzien van de vermeende aantasting van de zonlichttoetreding wordt overwogen dat de omgevingsplanwijziging voorziet in bouw mogelijkheden die qua bouwhoogte en situering passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De maximaal	Ja

	ontbreekt een deugdelijke onderbouwing waaruit blijkt dat deze verslechtering van de bezonning aanvaardbaar is en voldoende is afgewogen.	toegestane bouwhoogte en bouwmassa sluiten aan bij de bebouwing van Houtkolk fase 1. 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. Er zal sprake zijn van enige toename van schaduwwerking op bepaalde momenten van de dag en in specifieke perioden van het jaar, maar er is geen sprake van een zodanige afname van bezonning dat gesproken moet worden van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het westelijk gelegen appartementencomplex zal die hoofdzakelijk 's winters in de ochtend plaatsvinden. Echter, tot circa vier jaar geleden stond daar een bedrijfspand met een hoogte van 9 meter. Een zekere mate van vermindering van zonlicht is inherent aan verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en dient in beginsel als aanvaardbaar te worden beschouwd. 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.	
*	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	In de bestaande situatie betreft de planlocatie een resterend deel van het bedrijvengebied langs de zuidzijde van de Dokkumer Ie, direct ten westen van de historische binnenstad van Dokkum. Het bestaande	Nee

	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.	terrein heeft ten dele een verpauperde uitstraling en doet in die zin afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. De locatie zal qua ruimtelijke uitstraling en inrichting verbeteren omdat de bestaande oude bedrijfspanden verdwijnen. Het project zet nadrukkelijk in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de zone langs de Dokkumer Ie. 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. Deze ontwikkeling op deze locatie was voorzienbaar. In 2013 heeft de gemeenteraad het 'Wijkkader Hoedemakerspolder' vastgesteld, waarin de beleidsbasis is gelegd voor de herontwikkeling van de inmiddels verpauperende Houtkolkzone. Dit is gemotiveerd in de hoofdstukken 2.1.1, 2.1.4 en 3.3.1 van de motivering van het TAM-omgevingsplan. Deze gewenste ontwikkeling en transformatie van de Houtkolkzone is opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan 'Dokkum – De Houtkolk', vastgesteld op 2 maart 2017. Ook is in de structuurvisie 'Bundelingsgebied Regiostad Dokkum' (vastgesteld in 2009) een concrete doorkijk op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden gegeven voor de periode tot 2038. De Houtkolk is hierin aangewezen als 'verandergebied', ten behoeve van de revitalisering van de Houtkolk-zone. Gezien de situering en de hoogte van het appartementencomplex is het aannemelijk dat het plan in zoverre gevolgen zal hebben voor de privacy en het uitzicht van reclamanten. Deze gevolgen zijn naar het oordeel van de gemeente evenwel niet zo groot dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht moet toekennen. De afstand tussen het appartementencomplex van reclamanten en de beoogde bebouwing is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Gezien de stedelijke situatie en het feit dat bekend verondersteld mag worden dat er woningbouw gepland is, kan gesteld	
--	---	--	--

		worden dat hier geen onevenredige aantasting van de leefsituatie bestaat. Zie voor het overige de beantwoording onder 1.	
	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.	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. Zie voor het overige de beantwoording onder 1 en 2.	Nee
	4. Verkeers- en leefbaarheidsaspecten Reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging van de weg die evenwijdig aan het bouwplan loopt en wordt omgevormd tot een voetpad. Deze wijziging heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid en de inrichting en gebruiksfunctie van de openbare ruimte. In de stukken is onvoldoende gemotiveerd waarom deze wijziging noodzakelijk is en welke gevolgen dit heeft voor omwonenden.	De gemeente streeft ernaar om in Dokkum te komen tot een netwerk van fiets-/voetpaden zodat de verkeersveiligheid wordt vergroot en ook de mogelijkheid tot recreatief gebruik wordt bevorderd. Door Over de Ee om te vormen naar een fiets-/voetpad wordt er een ontbrekende schakel toegevoegd aan dit netwerk. Zo ontstaat een complete route voor het langzame verkeer met als hoofdzaak een recreatief karakter op bovenwijks niveau. Net zoals op andere dergelijke routes in Dokkum kan hier gewandeld en gefietst worden. Het belang van een dergelijk netwerk aan (recreatieve) paden wordt steeds groter met het oog op een gezonde leefomgeving. Een belangrijk element voor een gezonde leefomgeving is het uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten), elkaar ontmoeten en ontspannen. Dit is neergelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie, vastgesteld op 11 juli 2024, waarin bewegen wordt geprevaleerd boven autoverkeer.	Ja

		De route wordt dusdanig uitgevoerd dat deze ook te gebruiken is als calamiteitenroute en voor hulpdiensten waaronder de brandweer. Bovendien werd/wordt Over de Ee voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer richting de bedrijven die hier gevestigd waren. Met het verdwijnen van deze bedrijven is de functie van Oer de Ee niet langer noodzakelijk voor gemotoriseerd verkeer. De motivering van het TAM-omgevingsplan is met bovenstaande aangevuld.	
	5. Waardevermindering van appartementen Reclamant stelt dat de het bouwplan leidt tot een gevoel van inklemming en een vermindering van lichtinval, wat negatieve gevolgen heeft voor het woongenot en de waarde van de woning.	Voor wat betreft de aspecten inklemming en vermindering van lichtinval wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 en 2. Voor wat betreft het aspect waardedaling, woningeigenaren hebben het recht een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen.	Nee
	6. Reactie n.a.v. inspraak en overleg De ontwikkelaar heeft aangegeven te kijken waar mogelijk iets mee gedaan kan worden. Tot op heden heeft reclamant in de plannen geen wijzigingen kunnen aantreffen die hierop aansluiten. Reclamant heeft voorgesteld om het appartementsgebouw in de linkerhoek uit te voeren in maximaal 5 bouwlagen. Hiermee is niets gedaan.	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 prijscategorieën. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen. 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. Deze ontwikkeling op deze locatie is voorzienbaar. Zie hiervoor de beantwoording onder 2. De ontwikkelaar heeft gekeken naar de toezegde punten. Dit heeft niet tot grote wijzigingen geleid. Het gaat om een totale afweging van belangen. Een aantal bouwlagen minder zou inhouden dat bepaalde doelgroepen minder of geen plek zouden krijgen, of dat er stedenbouwkundig een wijziging komt die niet als verbetering wordt gezien.	Nee

		In de ontwerpen van de gebouwen wordt gepoogd zoveel mogelijk zichtlijnen richting de binnenstad te creëren, door bijvoorbeeld het trappenhuis zo transparant mogelijk te ontwerpen.	
	7. Onvoldoende rekening met belangen Reclamant stelt dat het plan onvoldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden en niet voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt het bouwplan te heroverwegen dan wel aan te passen, bijvoorbeeld door vermindering van de bouwhoogtes, aanpassing van de situering of heroverweging van de verkeerskundige ingrepen.	Zie de beantwoording onder 1, 2, 3 en 4.	Nee
11.1	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.	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. Daarnaast is de gemeente bezig met een fietspadenstructuur over de Prinslocatie naar de wijken Woudhorne en Trije Terpen. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 4.12 van de motivering van het TAM-omgevingsplan.	Nee
11.2	Reclamant geeft aan dat als de weg Oer de Ie gedegradeerd wordt tot een fiets-/voetpad, er voor de wijk Houtkolk 1 nog slechts één ontsluitingsweg voor (vracht)auto's is, namelijk De Polle. Mocht er een ongeval plaatsvinden dan kan men de wijk niet verlaten en is de wijk onbereikbaar voor nood- en bezorgdiensten.	De openbare ruimte en de wegen binnen het plangebied zijn aangepast naar aanleiding van de overlegreactie van de Brandweer Fryslân d.d. 24 juli 2025. Deze voldoen nu aan de gestelde eisen. Naast het fiets-/voetpad worden graskeien aangebracht zodat de hulpdiensten hier gebruik van kunnen maken. Brandweer Fryslân heeft ingestemd met de aangepaste inrichting.	Nee

		Het parkeerterrein van de Houtkolk is nu in principe ook via één ontsluiting te bereiken. Voor calamiteiten zijn er uitwijkmogelijkheden via het aan te leggen fietspad. Dit is een zeer gebruikelijk inrichting.	
11.3	Reclamant vraagt of de nieuwe woningen aan de waterkant nog wel bereikbaar zijn voor een hoogwerker van de brandweer via het pad Oer de Ie?	Het pad voldoet aan het advies van Brandweer Fryslân, waarmee een brandweerauto of hoogwerker hier ongehinderd kan functioneren. Zie ook de beantwoording onder 11.2.	Nee
11.4	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.	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.	Nee

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

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.
- 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.

Wijzigingen in de regels:

- Geen.

Wijzigingen op de verbeelding:

- Geen.