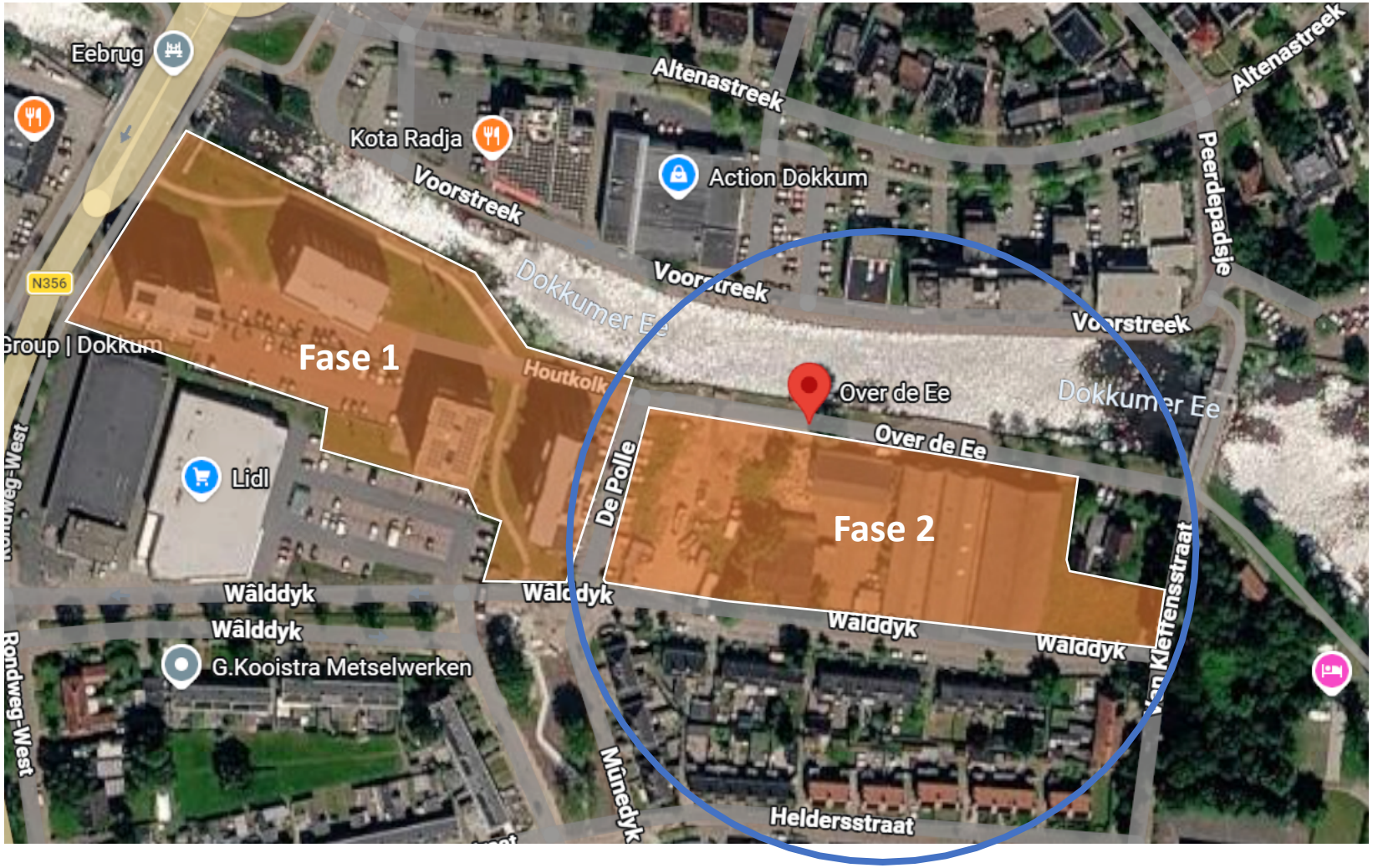


Houtkolk fase 2

Zwanenburg Projecten

Programma

1. Inleiding — door wethouder, Bert Koonstra
2. Over Zwanenburg Projecten — door projectleider Zwanenburg, Bastiaan Dijk
3. Omschrijving locatie
4. Plan
   - Stedenbouwkundig
   - Beeldkwaliteit
5. Doelgroepen
6. Participatie
7. Streefplanning

zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

1. Inleiding - Bert Koonstra



zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

2. Over Zwanenburg Projecten

- Kort voorstellen
- Projecten in Dokkum

Kort voorstellen

- Vraag gestuurd ontwikkelen
  - Gemeenten
  - Markt
- Type ontwikkelingen
- Werkgebied

zwanenburg

Projecten in Dokkum

- Hantumerstate
- Stadsdock
- Noarderstek
- DockVier (Houtkolk fase 1)

zwanenburg

Dokkum: Hantumerstate

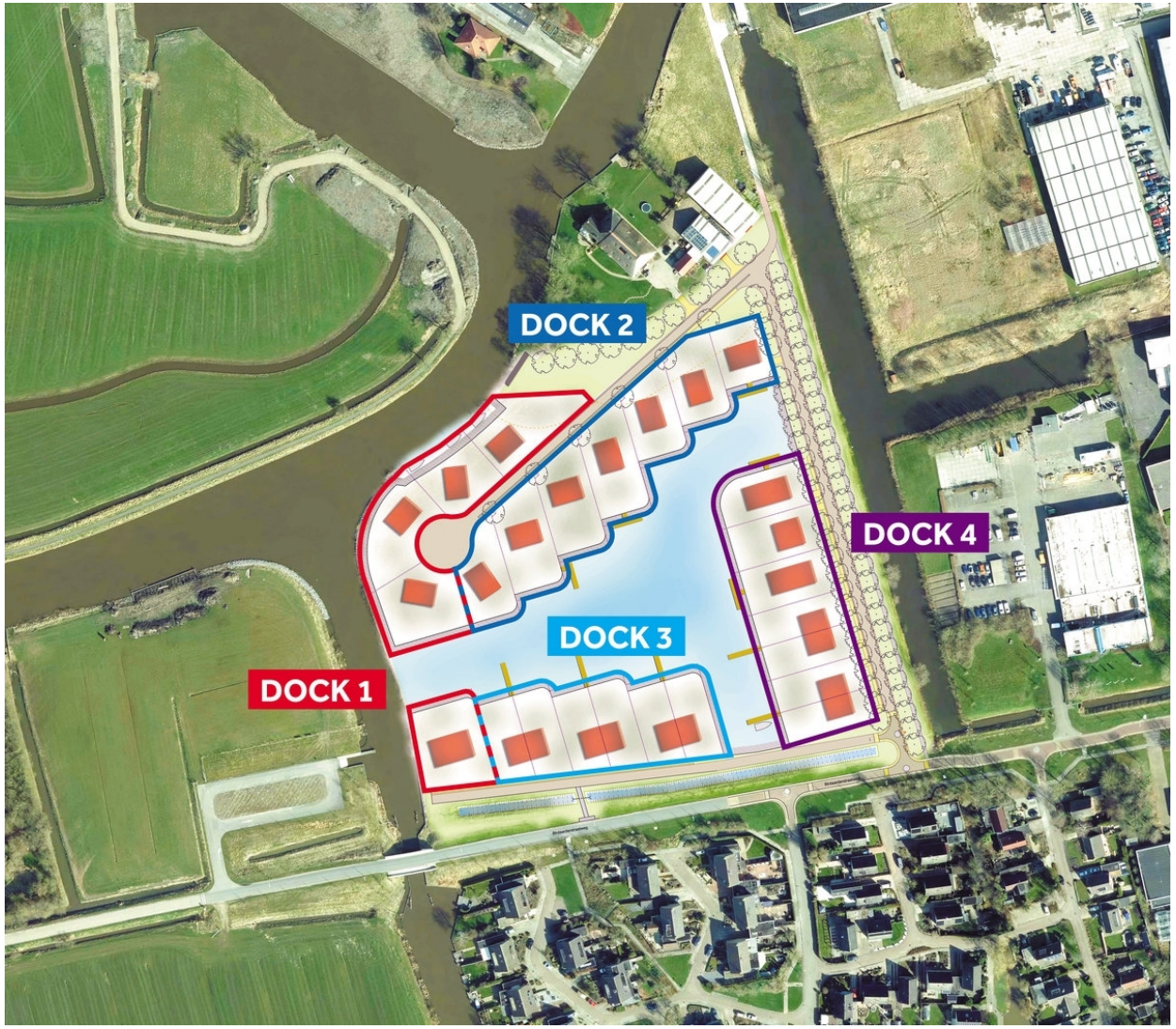
Herontwikkeling voormalige J.J. Boumaschool





zwanenburg

Stadsdock





zwanenburg

Dokkum: Noarderstek

Voormalig tuincentrum Mollema







Dokkum: DockVier (Houtkolk fase 1)

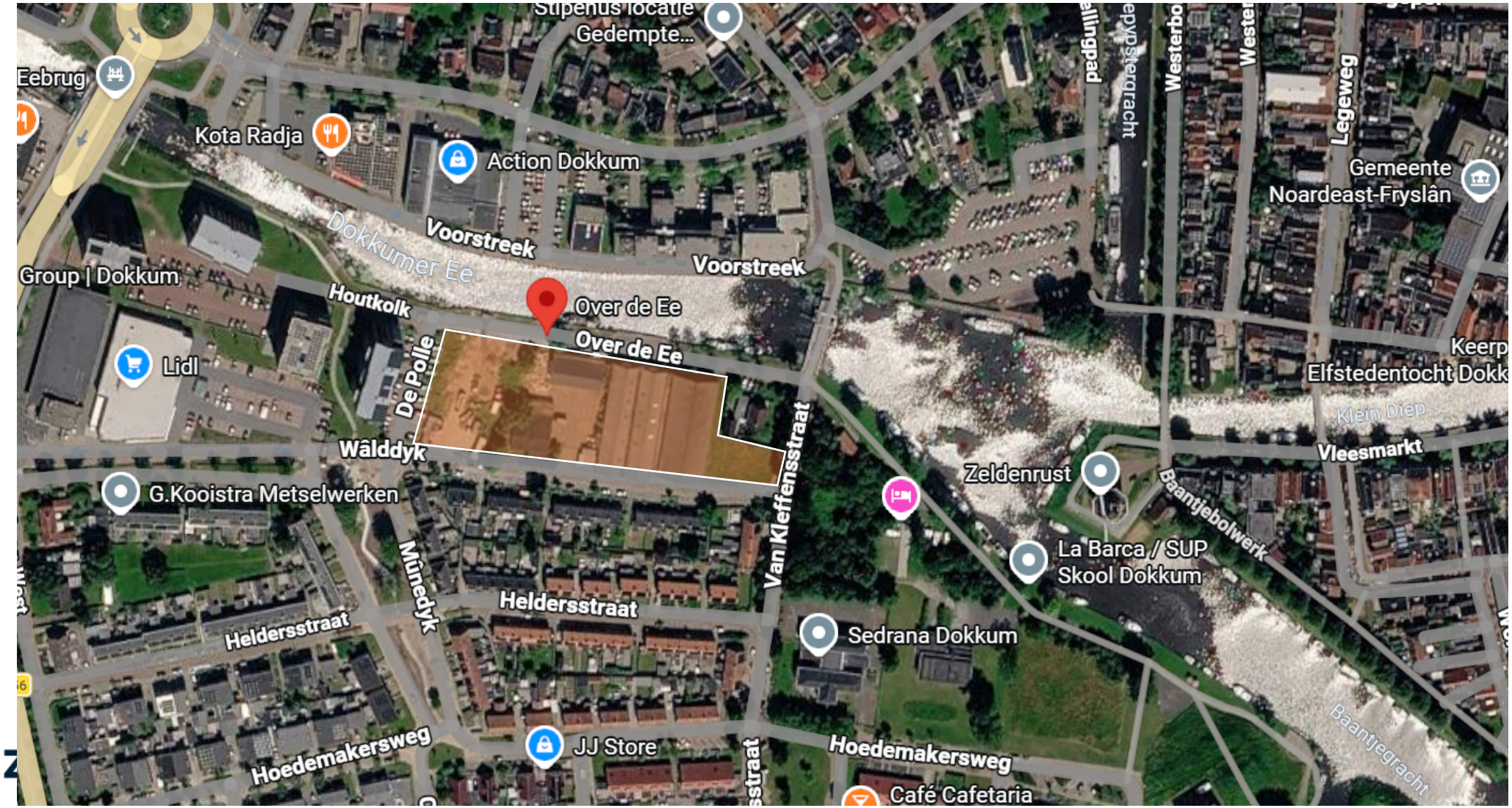






zwanenburg

3. Omschrijving Locatie Houtkolk fase 2



4. Plan

- Stedenbouwkundig
- Beeldkwaliteit

Uitgangspunten Houtkolk fase 2

- Binnenstedelijke herontwikkeling
- Bestemmingswijziging van bedrijventerrein → wonen
- Grote behoefte aan:
  - betaalbare woningen + sociale huur
  - Rijwoningen
  - Appartementen
  - Levensloopbestendig
- Aansluiting op omgeving
  - Fase 1, woningen Thús wonen, Molen en Bolwerk
- Versterken relatie met water
- Fiets- wandelroute langs het water.

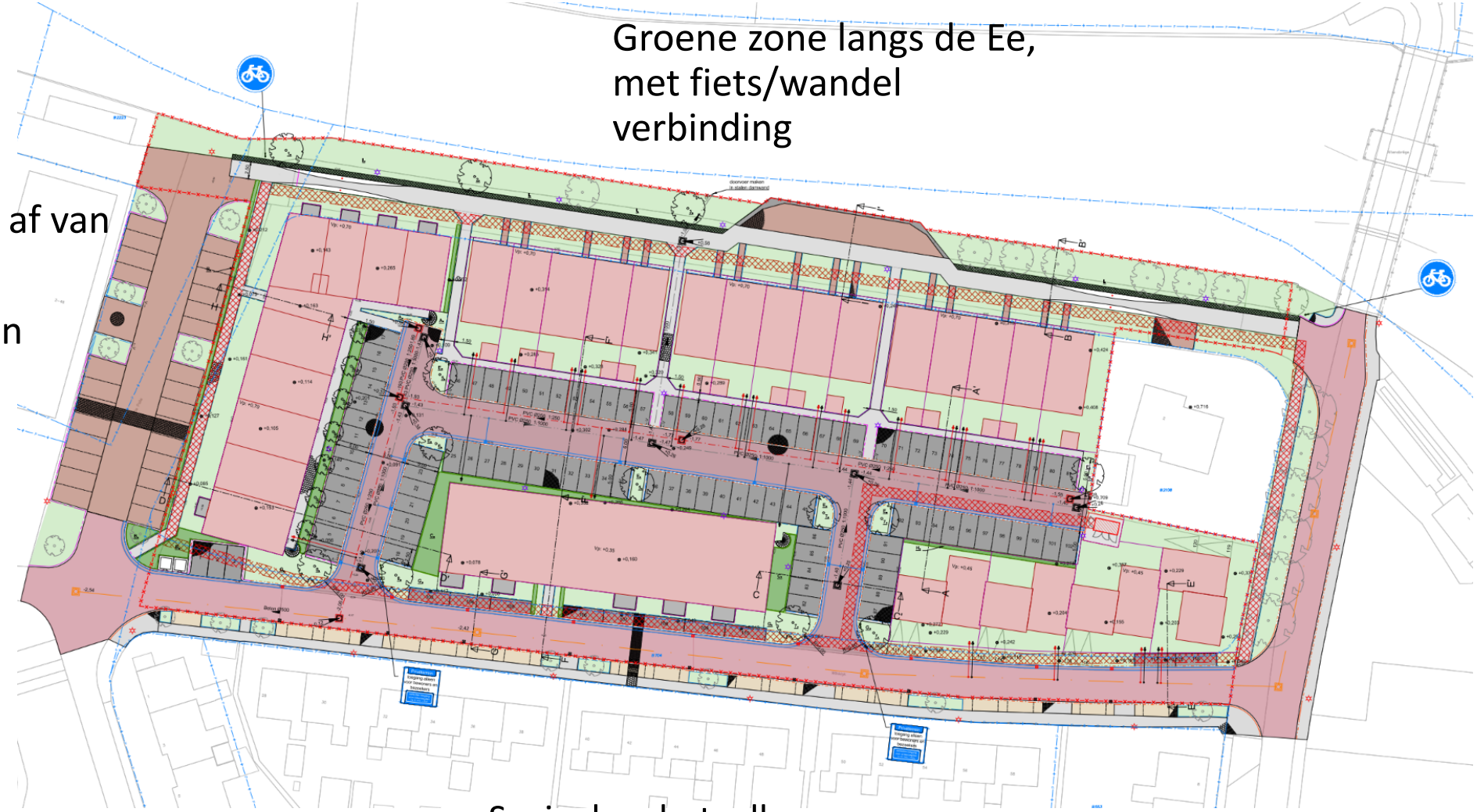
zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

Stedenbouwkundig

Hoogteopbouw: Trapt af van Hoog (7) naar laag (3)

Geen achterkanten aan randen

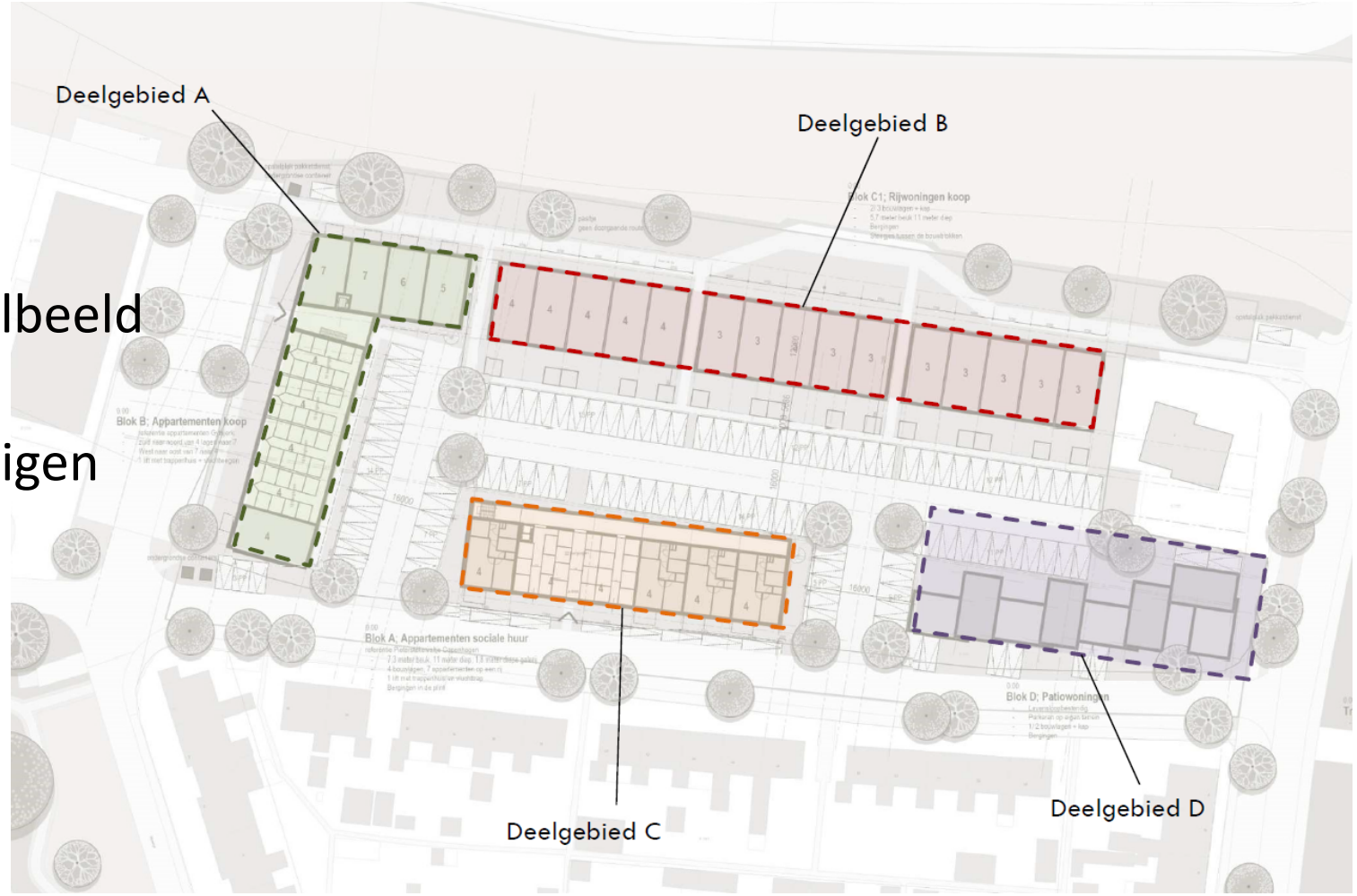


Groene zone langs de Ee, met fiets/wandel verbinding

Sociaal en betaalbaar in het hart

Beeldkwaliteit

- Welstandsnota
  - Variatie in massa en gevelbeeld
  - Knipoog naar historie
  - 4 deelgebieden met elk eigen kwaliteit
  - Sluit aan bij omgeving



zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Beeldkwaliteit

Deelgebied A



Appartementengebouw tot maximaal zeven lagen.

Deelgebied B



Stadswoningen met variërende hoogtes

Deelgebied C



Drie lagen met kap

Knipoog naar historische houtzagerij

Deelgebied D



Vrijstaande levensloopbestendige woningen met moderne uitstraling

zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

5. Doelgroepen

- Starters | Empty nesters | Senioren | Kleine huishoudens
  - Doorstroming
  - Levensloopbestendig
- Programma
- Voorrang voor kopers uit Noardeast-Fryslân (en omgeving)

zwanenburg

GEMEENTE NOARDEAST FRYSLÂN

Programma

82 woningen totaal

39 appartementen betaalbare koop

15 rijwoningen



22 appartementen sociale huur

4 levensloopbestendige woningen

zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

Toewijzing koopwoningen – Punten systeem

Criteria voorrang:

- Woonachtig in de regio - Noardeast-Fryslân
- Opgegroeid in regio - Noardeast-Fryslân & Dantumadiel
- Werkend in regio en Schiermonnikoog. - Noardeast-Fryslân, Dantumadiel, Ameland

Overige criteria:

- Financiering - Geen financiering of verklaring hypotheek verstrekker = gelijkwaardig
- Huidige woonsituatie - Voorbehoud verkoop eigenwoning/huur

zwanenburg

GEMEENTE NOARDEAST FRYSLÂN

N 53° 19' 53.515" O 6° 16' 16.293 - thuis

7. Participatie

- Informeel
  - Inloopbijeenkomst
  - Terugkoppeling
  - Nieuwsbrieven
- Individuele gesprekken

- Formeel
  - Inspraak tijdens voorontwerp bestemmingsplan
  - Zienswijzen tijdens ontwerp bestemmingsplan

zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

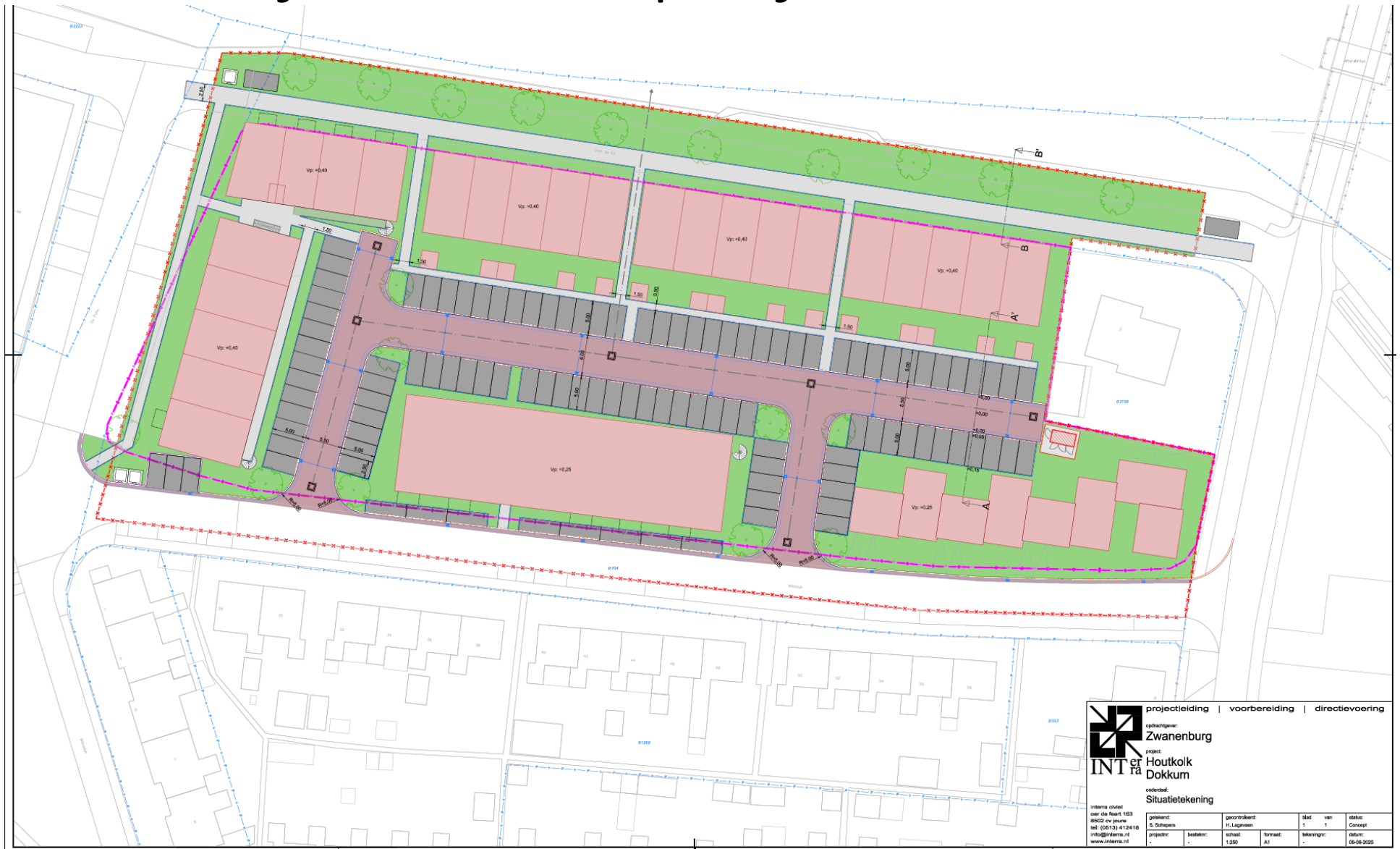
Eerste reacties omgeving

- 82 adressen direct omwonenden uitgenodigd
  - 26 aanmeldingen
  - Verschillende reacties:
    - Hoogte
    - Doorloop
    - Inkijk vanaf balkons
    - Parkeren
    - Schaduwwerking

  - Naar aanleiding van reacties paar kleine wijzigingen:
    - afschermen parkeren fase 1, door doorloop er uit te halen
    - Nadere onderbouwing gevolgen schaduw.

zwanenburg

SO – laten zien tijdens inloop bijeenkomst



DO


Legenda
verharding
betonstraatstenen kelformaat
kleurverband, kleur: heidepaars
betonstraatstenen kelformaat
elleboogverband, kleur: antraciet
betontegels 300x300x45mm
halfsteensverband, kleur: grijs
grasbeton 600x400x120mm
halfsteensverband, kleur: grijs
molgoot 4 strekkagen
kantopsluiting, geleideband 50/200x250mm
kantopsluiting, opsluitband 100x200mm
kantopsluiting, opsluitband 80x200mm
kantopsluiting, trottoirband 130/150x250mm
riolering
uitlegger t.b.v. hulpaansluitingen
uitlegger t.b.v. kolken
gegevens transportleiding
transportleiding
inspectieput HWA
HWA-roof
PVC Ø250
straatkolken
groen
nieuwe bomen
bestaande bomen
overig
ondergrondse afvalcontainer
lichtmasten (voorsinslocaties)
nutsstrook breed 1,80 m
aanleghoogtes
perceelsgrenzen bestaand
Pergola
Beplantingslijst
Bomen
boomnr. | soort | nederlandse benaming | aantal
1. | Salix 'Chrysocoma' | Treurwilg | 2
2. | Fraxinus excelsior 'Jaspidea' | Es | 1
3. | Liquidambar styraciflau | Amberboom | 1
4. | Ulmus hollandica 'Pioneer' | Iep | 1
5. | Platanus hispanica | Plantaan | 3
6. | Acer platanoides 'Faassens Black' | Esdoorn | 1
7. | Gleditsia triacanthos 'Shademaster' | Valse christusdoorn | 4
8. | Liriodendron tulipifierum | Tulpenboom | 2
9. | Amelanchier lamarckii (meerstamming | Krentenboompje | 7
Plantvakken/hagen
vaknr. | soort | m2 | nederlandse benaming | stuks
A. | Mahonia aquifolium (w.g.) | 42 | Mahonie struik | ?
B. | Gemengde haag (1m. hoog) | 58 | Zie onder | ?
C. | Gemengde haag (1 à 2m. Hoog) | 95 | Zie onder | ?
D. | Pachysandra terminalis (w.g.) | 6 | Pioen | ?
E. | Lonicera nitida 'Elegant' | 54 | Kamperfoelie | ?
F. | Elaeagnus ebbingei (1m. Hoog) | 47 | Olijfwilg | ?
G. | Euonymus 'Emerald 'n Gold' | 124 | Kardinaalsmuts | ?
H. | Hedera helix (kant en klaarhaag) | 13 | Klimop | ?
I. | Bloemrijk gazon (bodem verschralen) | 1001 | | ?
Haag B.
nr. | soorten | % | nederlandse benaming | m2
B. | Carpinus betulus | 25 | haagbeuk | n.t.b.
Ligustrum vulgare | 25 | Liguster | n.t.b.
Amelanvhier lamarckii | 25 | Krentenboompje | n.t.b.
Acer campestre | 25 | veldesdoorn | n.t.b.
Haag C.
vaknr. | soort | % | nederlandse benaming | m2
C. | Corylus avellana | 20 | Hazelaar | n.t.b.
Fagus sylvatica | 20 | beuk | n.t.b.
Acer campestre | 20 | Veldesdoorn | n.t.b.
Cornus mas | 20 | Gele Kornoelje | n.t.b.
Crataegus monogyna | 10 | Liguster | n.t.b.
Ligustrum vulgare | 10 | Meidoorn | n.t.b.
0 2 4 8 8m
Maten in meters, tenzij anders vermeld
Materiaalmaten in mm, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld
N
projectleiding | voorbereiding | directievoering
opdrachtgever:
Zwanenburg
project:
Houtkolk
Dokkum
onderdeel:
Situatietekening Beplantingsplan
Interra civiel
oer de fleart 163
8502 ew joure
tel: (0513) 412418
info@interra.nl
www.interra.nl
getekend: S. Schepers
gecontroleerd: H. Lagerwaa
blad 1 van 3
status: Concept
projectnr: -
bestekn: -
schaal: 1:200
formaat: A0
tekeningnr:
datum: 26-11-2025

9. Streefplanning*



* Afhankelijk van bezwaren/beroepen en verkoopsnelheid

Einde presentatie



zwanenburg

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN