

Participatieverslag Trije Terpen Súd

Versie: 14 februari 2025
Aanvulling: 20 november 2025

Aanleiding

Bouwgroep Dijkstra Draisma / BDD Development heeft een nieuwbouwplan ontwikkeld voor een locatie zuidelijk gelegen van de bestaande wijk De Trije Terpen te Dokkum. Waar nu nog grasland is, is een uitbreiding van de bestaande woonwijk voorzien met circa 170 woningen. Na het afgelopen jaar druk bezig te zijn geweest inzake het ontwerp en stedenbouw, met ambtelijke ondersteuning van een projectgroep uit de gemeente, was de hoofdpzet van het plan dermate concreet dat de participatie met omwonenden en belanghebbenden is gestart.

Doel participatie

Wij achten het betrekken van de omgeving van groot belang. Met dit participatietraject hebben we beoogd de betrokkenheid en het draagvlak van belanghebbenden te vergroten. Tevens hebben we geprobeerd waardevolle inzichten op te halen die kunnen helpen bij het verbeteren van het project of het zien van mogelijke problemen en risico's die anders over het hoofd worden gezien.

Mate van participatie

Voor elk initiatief is de mate van gewenste participatie verschillend. Binnen de gemeente Noardeast-Fryslân worden drie verschillende "levels" van participatie onderscheiden. Onze plannen zijn voor een groter gebied van belang en kunnen voor een grote groep inwoners gevolgen hebben. Daarom menen wij dat level 3 - Intensieve participatie in dit geval het meest passend is en hebben wij gekozen voor het beleggen van een Informatieavond.

Wie, waar, wanneer?

Genodigden

- Bewoners Trije Terpen, Murmerwoudsterweg en Geestmermeer
- Bedrijven Zuiderschans, Pier Prinslaan en de Brêge
- College B&W en de gemeenteraad van Noardeast-Fryslân

Locatie: Kindcentrum De Pionier, Alde Terp 2, 9101 SC Dokkum

Datum: woensdag 27 november 2024

Inloop: 18:30 uur tot 20:30 uur

Alle genodigden (250 adressen) zijn begin november 2024 middels een brief persoonlijk uitgenodigd voor deze Informatieavond (**bijlage 1**).



Gekozen vorm

Het betrof een vrije inloopavond. Op twee plekken zijn schildersezels met onderstaande borden geplaatst (**bijlage 2**).

1. Situatie groter geheel
2. Situatie plangebied
3. Beelden woningen
4. Beelden openbaar gebied
5. Planning en proces

Er waren namens BDD Development vier terzake deskundige medewerkers aanwezig en namens de gemeente de projectleider Trije Terpen Sud, de dorpen coördinator alsmede een verkeerskundige. Tevens was op deze avond de architect Jaap Hoekstra aanwezig om gesprekken met genodigden aan te gaan en hen breed te informeren.

Van de 250 uitgenodigde adressen zijn 29 adressen (52 personen) op de informatiebijeenkomst aanwezig geweest (**bijlage 3 sfeerimpressie**). Op deze bijeenkomst is de gelegenheid geboden om één-op-één met de ontwikkelaars, architect en medewerkers van de gemeente in gesprek te gaan over het initiatief en het proces. Ter plaatse zijn reactieformulieren (**bijlage 4**) aan alle aanwezigen uitgedeeld om meningen, suggesties en/of belangen op te halen.

Uitkomsten van het participatieproces

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de bijeenkomsten beschreven. Van de 29 adressen welke aanwezig zijn geweest hebben wij 25 ingevulde reactieformulieren ontvangen. Wij hebben de opgehaalde reacties gesorteerd naar diverse aandachtsgebieden.

De hoofditems waren:

- Verkeer
De meeste reacties (10) waren er op het aandachtsgebied *verkeer*. Naast ook positieve reacties is er zorg om de ontsluiting van de nieuwe wijk.
- Interesse in koop
Hiernaast gaven (7) adressen aan interesse te hebben in de toekomst naar de Trije Terpen Sud te verhuizen.
- Waterwoningen
(4) adressen gaven aan niet positief te staan tegenover de mogelijkheid van waterwoningen in het plan.
- Afstand tot huidige woning
(4) adressen gaven aan (zeer) negatief te staan tegenover de afstand tussen hun eigen woning en de geplande nieuwbouw.

Onderstaand geven wij u het overzicht van alle reacties van de omwonenden en de wijze waarop dit wel of niet is verwerkt in het plan zoals dat er ligt. Wij zullen dit participatieverslag ook op onze website plaatsen als terugkoppeling richting alle genodigden.

1. Verkeer: Fietstunnel rondweg ontsluiting
Reactie: *de ontsluiting van het plangebied via de Pier Prinslaan naar de Rondweg ligt buiten het plangebied en buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar. Wij hebben deze reactie doorgegeven aan de gemeente en dit item ook onder de aandacht gebracht bij het college en de gemeenteraad.*
2. Verkeer: Advies om de ontsluiting van de wijk i.c.m. de rondweg nader te bekijken. De druk op de huidige Rondweg neemt toe. Oversteekplaats/tunnel ter hoogte van rotonde bij politiebureau.
Reactie: *zie bij vraag 1.*
3. Verkeer: Kan het fietspad niet rechtdoor over de Pier Prinslaan, tussen Kabel Noord en Flint met over water een pad over niemandsland zodat je uitkomt bij rotonde Mc Donalds i.p.v. over het perceel weiland ten westen van ons perceel.
Reactie: *de verbinding van het plangebied middels een fietspad richting het Tolhuispark ligt buiten het plangebied en buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar. Wij hebben deze reactie doorgegeven aan de gemeente.*
4. Woningbouwprogramma: Heel jammer dat er weer grote kavels zijn met vrijstaande huizen en weinig starterswoningen.
Reactie: *de verdeling in type woningen is tot stand gekomen na marktonderzoek en in samenspraak met de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een divers programma met sociale woningbouw, starterswoningen, rijtjeswoningen, twee- onder een kap woningen, vrijstaande woningen en bouw kavels. Mocht de marktvraag in een later stadium anders blijken te zijn dan bestaat de mogelijkheid meer starterswoningen toe te voegen ten koste van vrijstaande woningen.*
5. Verkeer: Misschien is het verstandig om eerst voor goede ontsluiting te kiezen en dan bouwrijp maken. Dat is voor de veiligheid wel heel verstandig.
Reactie: *zie bij vraag 1.*
6. Verkeer: Er bestaan zorgen over de verkeersaansluiting, er is nu 1 uitvalsweg, er komen veel woningen en auto's bij en daarnaast veel bouwverkeer. Kan er meer prioriteit gegeven worden aan het plan om de Pier Prinslaan te verlengen en aan te sluiten op de Lauwersseewei.
Reactie: *zie bij vraag 1.*
7. Verkeer Blij dat er niet nog meer verkeer bij de school langs komt. De ontsluiting is prima.
Reactie: *ter kennisname.*

8. Verkeer: Zit goed in elkaar, verkeerssituatie voor bestaande plan goed opgelost
Reactie: *ter kennisname.*
9. Verkeer: Extra ontsluitingsweg, aansluitend op Lauwersseewei. Alle bouwverkeer over de Pier Prinslaan wordt erg druk en komt de veiligheid niet ten goede. Met name voor veel jonge kinderen die de wijk in en uit moeten.
Reactie: *zie bij vraag 1.*
10. Openbare ruimte: Ik mis openbare (speel) gelegenheden in het plan.
Reactie: *In de openbare ruimte worden speelgelegenheden toegevoegd bij de nadere concretisering van het plan.*
11. School: Hoe komt het met de bezetting van de school. Is dit houdbaar?
Reactie: *Deze vraag valt buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar. Wij hebben deze reactie doorgegeven aan de gemeente.*
12. Waterwoningen: Geen waterwoningen / niet in bestemmingsplan
Reactie: *Het planonderdeel waterwoningen dienen wij in nadere afstemming met de gemeente de komende maanden nader te beschouwen. Bij de verdere planuitwerking zal daarbij dan bekeken worden of en zo ja in welke vorm waterwoningen meegenomen worden in het verdere planproces.*
13. Groenplan:
Reactie: *Het groenplan in de openbare ruimte zal in samenspraak met de gemeente worden uitgewerkt bij de nadere concretisering van het plan.*
14. Stedenbouwkundig plan: Vrijstaande woningen rondom het plan. Rug aan rug woningen in het midden! Brengt meer openheid in het plan.
Reactie: *De verdeling van het stedenbouwkundig model is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerde verdeling van het gebied. Ieder met zijn eigen kenmerken en kwaliteiten. Een hogere woningdichtheid aan de kant van de Zuiderschans en een afnemend dichtheid dichtbij de Geastmermar is een bewuste stedenbouwkundige keuze. De alternatieve gedachte om rug aan rug woningen naar het midden te verplaatsen verzwakt die stedenbouwkundige hoofdstructuur en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het plan en zal daarmee niet in beeld komen als reëel alternatief.*
15. Verkeer: Ontsluiting van het gehele plan
Reactie: *zie bij vraag 1.*
16. Waterwoningen: Het plan voor waterwoningen aan de buitenrand lijkt mij overbodig. Te duur geen vraag naar dit type woning.
Reactie: *zie bij vraag 12.*

17. Waterwoningen: Liever geen waterwoningen, hier wordt altijd in de winter geschaatst. Het water is niet breed en diep genoeg hiervoor.
Reactie: zie bij vraag 12.
18. Technisch: Heel erg nat gebied, grond moet goed opgehoogd worden.
Reactie: ter kennisname. Dit wordt meegenomen bij de nadere (technische) uitwerking van het plan.
19. Ecologie: Er zitten wel 40 reeën in dit gebied. Is hier ook over nagedacht.
Reactie: ter kennisname. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving. BDD Development BV zal in dit kader een ecologische beoordeling uit laten voeren.
20. Verkeer: Het zou fijn zijn als het wandelpad gerealiseerd zou worden. 16 jaar geleden was deze ook al ingetekend en er is weinig mee gedaan tot nu toe.
Reactie: In afstemming met de gemeente wordt dit pad in de komende maanden bij de planuitwerking doorgerekend en zal vervolgens worden bekeken op welke manier deze verbindingroute in aansluiting op het routenetwerk al dan niet gefaseerd kan worden gerealiseerd.
21. Verkeer: Verkeersveiligheid geen goede ontsluiting.
Reactie: zie bij vraag 1.
22. Verkeer: Verkeersveiligheid als nood eerst een ontsluiting Pier Prinslaan naar Lauwersseewei dit om afname bouwverkeer in de wijk.
Reactie: zie bij vraag 1.
23. Verkeer: Er is nu al heel veel druk op rotonde Bourguignon. Alle kinderen fietsen hier langs naar sport en voortgezet onderwijs. Het liefst gelijk een tweede ontsluiting.
Reactie: zie bij vraag 1.
24. Stedenbouwkundig plan: Voor het aanzicht aan de buitenrand geen Rug-aan Rug woningen
Reactie: zie bij vraag 14
25. Waterwoningen: geen waterwoningen, dat is geen gezicht.
Reactie: zie bij vraag 12.
26. Waterwoningen: vraagtekens over de waterwoningen i.c.m. sociale woningbouw.
Reactie: zie bij vraag 12.
27. Woningbouwprogramma: om doorstroom te creëren vanuit Trije Terpen Noord bieden de vrijstaande kavels dan voldoende mogelijkheden.
Reactie: zie bij vraag 4.



28. Interesse: Graag komen we meer te weten over de oppervlakken van de kavels.
Reactie: *de exacte oppervlaktes van de kavels zijn in dit stadium van het proces nog niet bekend. Deze zullen de komende maanden worden geconcretiseerd.*
29. Interesse: We zijn erg geïnteresseerd en worden graag op de hoogte gehouden van de vorderingen en de start van de verkoop.
Reactie: *ter kennisname. Belangstellenden worden opgenomen in de database van Lamberink Makelaars en periodiek middels een nieuwsbrief geïnformeerd.*
30. Interesse: Belangstelling voor een levensloop bestendige woning. Vrijstaand met de tuin op het zuiden. Kavel ca 500 m2. voorkeur zelf een aannemer uitzoeken.
Reactie: *zie bij vraag 29*
31. Woningbouwprogramma: Plan ziet er goed uit van alles wat, wat het toegankelijk maakt voor meerdere financiële situaties.
Reactie: *ter kennisname.*
32. Interesse: Zouden jullie ons in de mailing met info kunnen meenemen?
Reactie: *zie bij vraag 29*
33. Interesse: Onze voorkeur gaat uit naar woon-werk (bij Raadsma) maar ook naar de uit te geven kavels op dit project.
Reactie: *zie bij vraag 29*
34. Interesse: Vrijstaand tuin op zuiden/westen
Reactie: *zie bij vraag 29*
35. Interesse: Perceelgrootte? Woningtype? + oppervlakte woning?
Reactie: *zie bij vraag 28 en 29*
36. Woningbouwprogramma: Wij missen een appartementencomplex aan de rand van de wijk zoals Kooizicht in de Kooilanden in Dokkum met ruime dakterrassen! De groep ouderen wordt steeds groter en daar zou meer op ingespeeld kunnen worden. De drogreden die ik van iemand van de gemeente hoorde tijdens de infoavond dat het te ver van de voorzieningen zou zijn (lees binnenstad) gaat in deze tijd allang niet meer op (online), bovendien is Kooizicht niet minder ver van de binnenstad en ook niet dichtbij voorzieningen zoals op de Zuiderschans!
Reactie: *zie bij vraag 4, Daarnaast heeft de gemeente voor de ontwikkeling van appartementen andere locaties in Dokkum op het oog zoals bijvoorbeeld de Prins locatie en de Houtkolk.*

37. Stedenbouwkundig plan: Totaal niet blij met huidig plan, problemen met de afstand tot woningen (privacy). Nu dichter op woningen niet acceptabel. Waardevermindering ?? Etc. Ga zo nooit akkoord. Kijken naar eerste opzet!

Reactie: *De afstand tussen de bestaande bebouwing in de Trije Terpen Noord en de nieuwbouw bedraagt minimaal 60 meter. De woningen zijn middels een straat en een groenstrook van het water gescheiden. De nieuwbouw is met de voorkant richting de Trije Terpen Noord gepositioneerd om de afstand tot de achtertuin te maximeren.*

Bij de eerdere gebiedsontwikkeling van De Trije Terpen Noord was op grond van de toen bekende openbare Structuurvisie(s) van de gemeente bekend dat ten zuiden van dat woongebied na 2010 nieuwe woningbouw is voorzien. Bij de komende planuitwerking zullen we bekijken of de groenstructuur hier nog wat verstrekt kan worden. Uw wens voor een grotere afstand ten opzichte van de woningen in De Trije Terpen Súd zien wij in een eerste reactie als onhaalbaar. De genoemde eerste opzet vanwege de marktverkenning heeft nadrukkelijk geen enkele status gehad en is geen haalbaar alternatief ten opzichte van dit nieuwe planconcept.

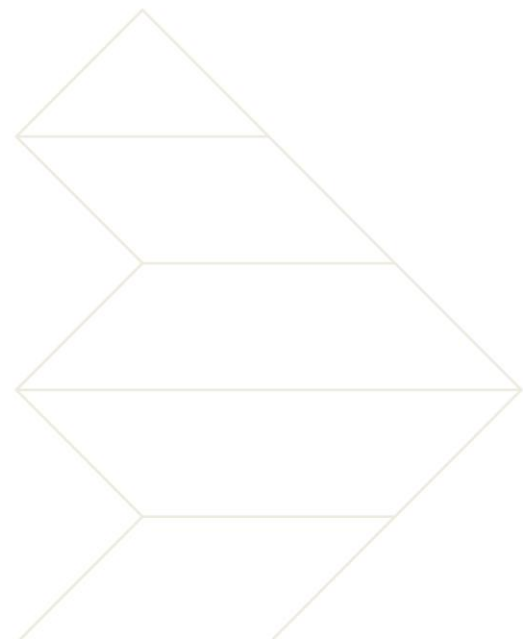
De ontwikkelaar zal contact zoeken met belanghebbende om te kijken of verdere verbeteringen in het plan mogelijk zijn.

38. Stedenbouwkundig plan: Plan is heel anders dan de eerdere plannen. De wijk komt veel dichter bij het water dan dat eerst zou. Daarnaast komen er veel meer woningen. Ik ben nu totaal niet blij met dit plan. Graag wil ik op de hoogte blijven.

Reactie: *zie bij vraag 37*

39. Stedenbouwkundig plan: Afstand van onze woning naar overkant water moet groter en groener i.v.m. 0% privacy in onze woning. Daarnaast komt de woning naar ons inzicht te veel in de verdrukking waardoor de uitstraling ernstig wordt aangetast met als gevolg waardevermindering. Woongenot wordt zeer ingeperkt in dit plan. Positie straten is wel verbeterd zodat auto's niet in de woning schijnen!

Reactie: *zie bij vraag 37*



40. Stedenbouwkundig plan: Ben zeer tegen het Eiland. Wij hebben destijds de grond voor een duurdere prijs gekocht met reden dat wij altijd vrij uitzicht tot aan Damwoude zouden houden. De gemeente liet ons toen een plan zien waarop 't Eiland niet vermeld stond. Daarnaast was de waterpartij ook groter aansluitend bij de archeologische grond die aan onze woning sluit. In dat plan stond een brug die rechtstreeks van de Bierumerterp naar het nieuwe plan liep. Het plan dat er nu ligt is dus niet wat ons toen is voorgezegd. Wij zijn daar erg ontevreden over omdat we op deze manier schade leiden (door te veel voor de grond te hebben betaald) en zo ons vrije uitzicht wat ons is beloofd kwijt raken.

Reactie: *Bij de eerdere gebiedsontwikkeling van De Trije Terpen Noord was op grond van de toen bekende openbare Structuurvisie(s) van de gemeente bekend dat ten zuiden van dat woongebied na 2010 nieuwe woningbouw is voorzien. Het kaartbeeld van die eerdere structuurvisie laat op dit punt aan duidelijkheid niets te wensen over. Bij de komende planuitwerking zullen we ook de woningbouwlocatie van dit schiereilandje verder uitwerken. De woningbouw staat hier wat ons betreft niet ter discussie, omdat dit past binnen de bovenliggende door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie en ook de eerdere openbare structuurvisie(s) van de gemeente. Uw zienswijze dat de gemeente in het verleden vrij uitzicht zou hebben beloofd hebben wij voorgelegd aan de gemeente. Van de zijde van de gemeente wordt hierover opgemerkt dat daar nooit geen sprake van is geweest. Verder wordt vanuit de gemeente hierbij opgemerkt dat in de eerdere planvorming van Trije Terpen Noord destijds heel duidelijk is bepaald dat uitsluitend op de plek van het rijks archeologisch monument in de Trije Terpen Noord (en de hiermee verbonden archeologische strook naast uw bestaande woning(-en) daar) geen sprake zal zijn van woonbebouwing in de toekomst.*

41. Stedenbouwkundig plan: Geen opmerkingen

Reactie: *Ter kennisname.*

42. Stedenbouwkundig plan: mooi!

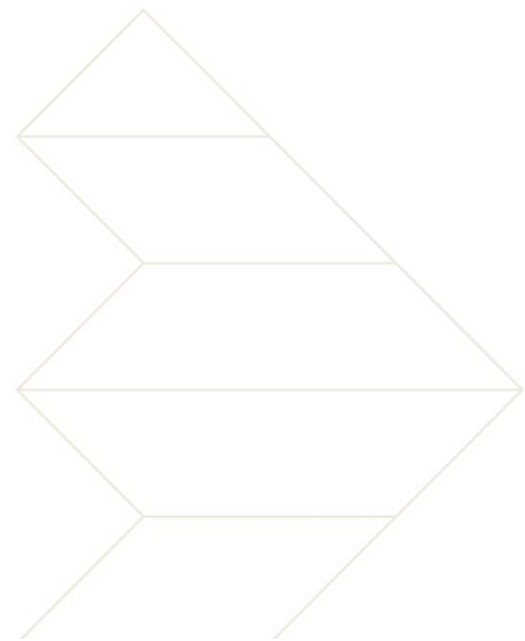
Reactie: *Ter kennisname.*

43. Stedenbouwkundig plan: Indien mogelijk water bevaarbaar met de Ee

Reactie: *deze vraag valt buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar. Wij hebben deze reactie doorgegeven aan de gemeente.*

Bijlagen:

- Uitnodigingsbrief
- Presentatiemateriaal
- Sfeerimpressie
- Reactieformulier



Aanvulling 20 november 2025

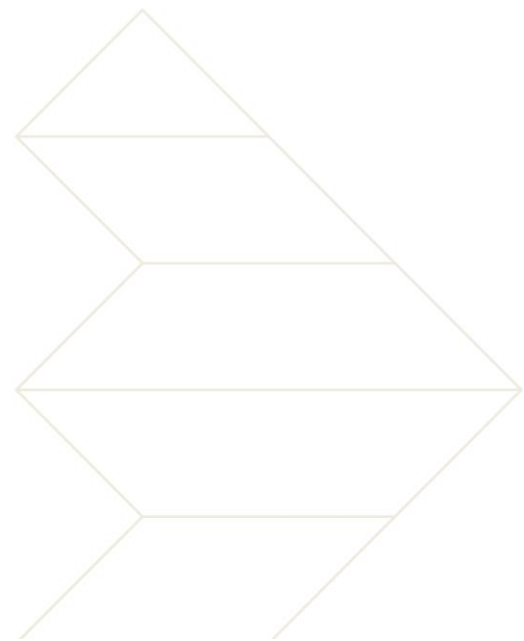
Gesprekken en aanpassingen naar aanleiding van reacties omwonenden.

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is vermeld hebben (4) adressen aangegeven (zeer) negatief te staan tegenover de afstand tussen hun eigen woning en de geplande nieuwbouw.

Met (3) van deze adressen met de kortste afstand tussen de bestaande bebouwing (60 tot 70 meter) hebben wij per e-mail en per brief contact gezocht en gevraagd of zij open staan voor een gesprek, om te kijken of er nog verbeteringen in het plan mogelijk zijn. (1) adres heeft op onze herhaalde e-mails en brieven niet gereageerd.

Met (2) adressen heeft een gesprek bij de bewoners thuis plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze gesprekken hebben we de onderstaande aanpassingen in het plan verwerkt:

- Het plaatsen van bomen en struiken van voldoende hoogte langs de rand van het pad tegenover deze (2) woningen.
- De bestaande rietkraag wordt uitgebreid tegenover deze (2) woningen.
- Er waren 9 woningen geprogrammeerd aan de Noordkant van de Trije Terpen Sud. Dit is teruggebracht naar 6 woningen.
- In het BKP is een beperkte maximale bouwhoogte opgenomen voor dit deelgebied waardoor deze 6 woningen geen 2 bouwlagen met kap kunnen worden. Ook is hierin opgenomen dat deze woningen ruime dak overstekken moeten hebben.



Bijlage 1 - uitnodiging



INFORMATIE AVOND

Wijkuitbreiding
Trije Terpen Súd



27 NOVEMBER 2024
INLOOP 18:30-20:30 UUR

KINDCENTRUM DE PIONIER
ALDE TERP 2 DOKKUM

Beste omwonende/belanghebbende,

Aan de zuidzijde van de Trije Terpen wordt gewerkt aan de uitbreiding van de woonwijk. Graag willen wij u als buurtbewoner of belanghebbende betrekken bij onze plannen. Daarom nodigen wij u van harte uit voor de informatieavond op **woensdag 27 november 2024**.

Over het plan

In Dokkum en de omliggende dorpen is er een grote vraag naar woningen. Bij de ontwikkeling van de huidige Trije Terpen en de structuurvisies, is al rekening gehouden met een logische uitbreiding aan de zuidzijde.

In 2022 is er een marktonderzoek gedaan naar de behoefte en doelgroep(en). Dit resulteerde in een vastgesteld woningbouwprogramma, in samenwerking met de gemeente. Deze bestaat uit circa 170 grondgebonden woningen voor de sociale huur, starters, senioren en gezinnen. De typologieën variëren van rug-aan-rug, rij, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

Het plan is nog in de ontwerpfase, wat betekent dat er nog ruimte is om uw opmerkingen mee te nemen in het plan. De locatie, het aantal woningen en de doelgroep liggen echter vast en staan niet ter discussie.

Informatieavond 27 november

Op woensdagavond 27 november lichten we het plan toe en beantwoorden we samen met de gemeente uw vragen. We horen ook graag wat u als buurtbewoner of belanghebbende belangrijk vindt voor de verdere uitwerking. Het betreft een vrije inloop, wij houden geen presentatie.

Locatie: Kindcentrum De Pionier, Alde Terp 2, 9101 SC Dokkum

Datum: woensdag 27 november 2024

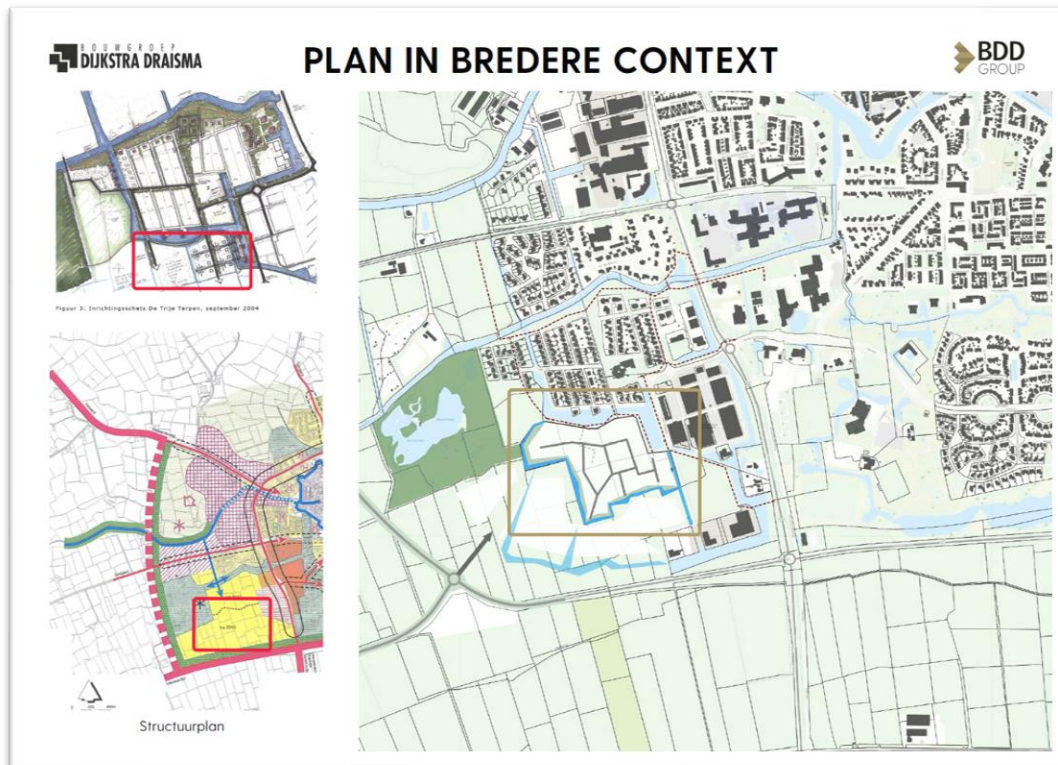
Inloop: 18:30 uur tot 20:30 uur

Wilt u aanwezig zijn? Graag ontvangen wij uw aanmelding via e-mail: **info@bddgroup.nl**. Wilt u aangeven met hoeveel personen u van plan bent te komen?

Meer informatie

Via onze website www.bddgroup.nl kunt u na de inloopavond de getoonde informatie terugvinden. Begin 2025 geven wij via de website een terugkoppeling op de bijeenkomst.

Bijlage 2 - presentatieborden






TYPE WONINGEN



VRIJSTAAND



VRIJSTAAND OP HET
EILAND (schuurwoning)



TWEE-ONDER-EEN-
KAPWONING



RIJWONING



RUG-AAN-RUGWONING



WOONARK




BEELDEN OPENBAAR GEBIED



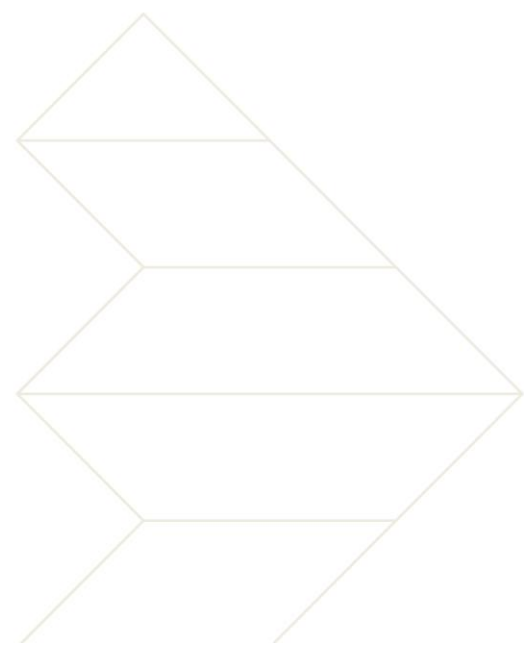
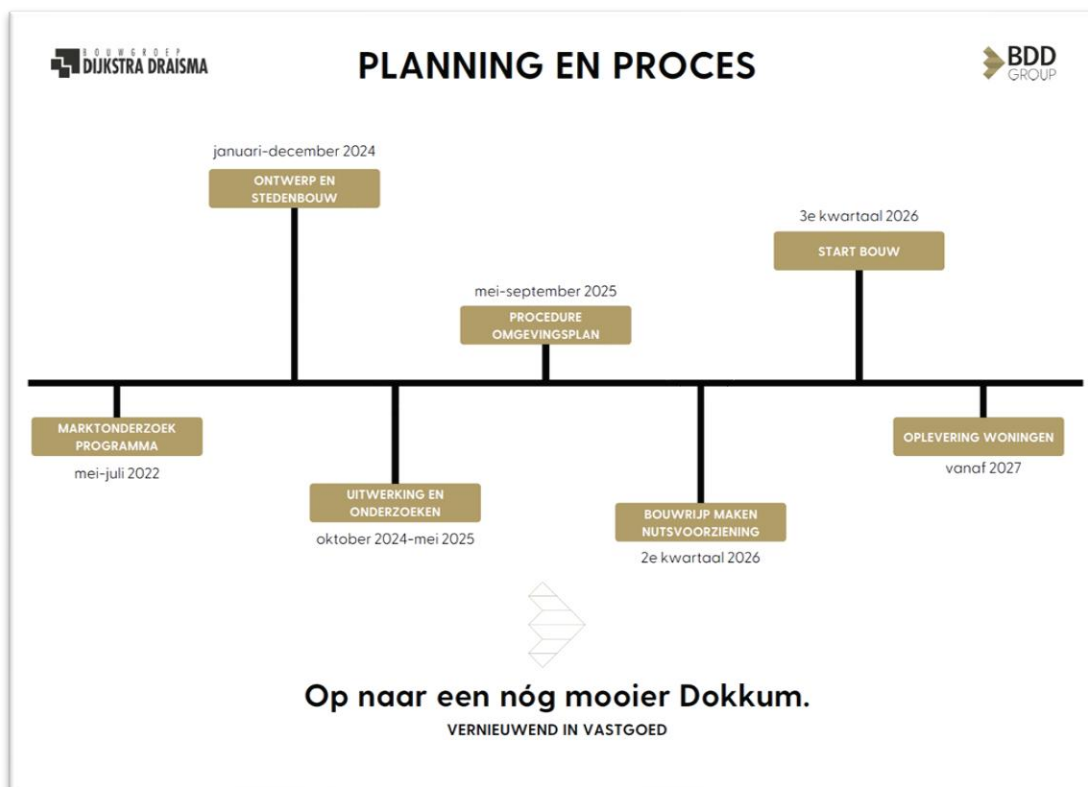
HET BREDE WATER



DE GROENE RANDEN



HET GROENE HART



bijlage 3 - sfeerimpressie





bijlage 4 - Reactieformulier



Reactieformulier

NIEUWBOUW TRIJE TERPEN SÚD

Informatieavond woensdag 27 november 2024

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Ik heb naar aanleiding van de voorgenomen plannen de volgende reactie, opmerking en/of suggestie:

☐

Geen

☐

.....

.....

.....

.....

.....

.....

U kunt uw reactie, opmerking en/of suggestie ook per e-mail sturen naar
info@bddgroup.nl, doe dit voor 15 december 2024.