

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 2025-217660
Raadsvergadering d.d.	: 5 maart 2026
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Cluster	: Omjouwing & Ekonomy / Romtelik Belied en Plannen
Onderwerp	: Vaststelling omgevingsplanwijziging Bedrijventerrein Zuiderschans te Dokkum
Begrotingswijziging	: Ja

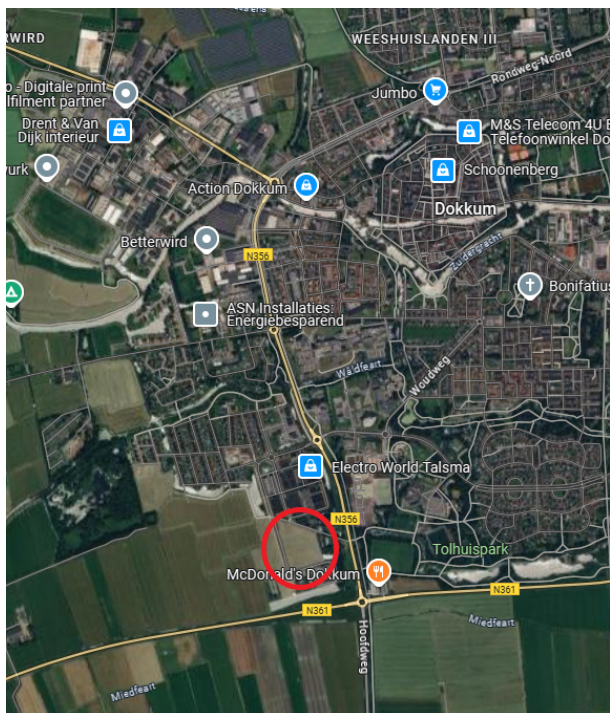
Voorgesteld raadsbesluit

1. De omgevingsplanwijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Bedrijventerrein Zuiderschans te Dokkum' (NL.IMRO.1970.OpDkZuidersch-VG01) (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark Zuiderschans' (bijlage 2) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Grondexploitatie 'Dokkum - Zuiderschans' (geheime bijlage 3) vast te stellen.
4. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
5. De in (de geheime) bijlage 4 opgenomen grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie vast te stellen.
6. De in (de geheime) bijlage 4 opgenomen toeslag exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie ter financiering van de mogelijke toekomstige ontsluiting nabij het exploitatiegebied vast te stellen.
7. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 7.

Inleiding

Aan de Pier Prinslaan in Dokkum ligt een braakliggend terrein dat oorspronkelijk bedoeld was voor de verdere uitbreiding van winkelpark Zuiderschans met perifere (grootschalige) detailhandel functies. Voor het realiseren van de betreffende ontwikkeling is er sprake van een vastgestelde grondexploitatie. Er is echter al jaren geen nieuwe behoefte meer aan deze functies. Hierdoor is het plangebied braak blijven liggen en kon de grondexploitatie niet worden afgerond. Er is wel vraag naar bedrijfskavels met een andere bestemming in Dokkum, namelijk voor de lichtere categorieën bedrijven zoals kantoren, groothandels, combinaties van werken/wonen, etc. Met oog hierop is een functiewijziging van 'PDV' naar 'Bedrijf' van de locatie gewenst. Het is dan ook de bedoeling om bedrijfskavels met een lichtere milieucategorie mogelijk te maken, zoals kantoren, groothandels en combinaties van werken en wonen. Ook onderdeel van het plan is de uitbreiding van IJzerhandel Raadsma waarvoor in 2025 een vergunning is verleend. De onderhavige wijziging van het omgevingsplan verwerkt deze vergunning in het omgevingsplan.

Om de bovenstaande (her)ontwikkeling van het bedrijvenpark mogelijk te maken is een nieuw (flexibel) planologisch kader nodig. Een TAM-IMRO omgevingsplan kan dit bieden, en hiermee wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Op de figuren hieronder zijn de locatie en de toekomstige inrichting van het bedrijvenpark te zien.



Luchtfoto en nieuwe situatie plangebied.

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1. lid 2 sub a Wet open overheid (Woo) een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Dokkum - Zuiderschans' (bijlage 3) en de specificatie van de grondprijs en de toeslag voor de mogelijke toekomstige ontsluiting (bijlage 4) opgelegd. In de grondexploitatie zijn budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. In de specificatie van de grondprijs en de toeslag voor de mogelijke toekomstige ontsluiting is de toeslag voor de mogelijke toekomstige ontsluiting opgenomen. Indien de betreffende informatie openbaar gemaakt wordt, kunnen lopende en toekomstige onderhandelingen van de gemeente met externe partijen gefrustreerd worden. De gemeente kan hierdoor een onevenredig financieel en economisch nadeel leiden, waartegen het belang van het verstrekken van de betreffende informatie niet opweegt.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de functiewijziging van 'PDV' naar 'Bedrijf' voor de gronden aan de Pier Prinslaan te Dokkum op het bedrijventerrein Zuiderschans, waarmee de grond kan worden verkocht aan bedrijven die binnen de beoogde categorieën vallen.

Argumenten

1.1 Door de herbestemming van het plangebied kan worden voldaan aan de vraag naar lichtere categorieën bedrijfskavels en kan de grondexploitatie worden afgerond.

Omdat er geen behoefte is aan de PDV-functies zoals in het huidige plan is bestemd, is de grondexploitatie nooit afgerond. De braakliggende gronden bieden de kans om in te spelen op de huidige vraag naar bedrijfslocaties in de regio. Daarom is het wenselijk om deze gronden her te bestemmen. Hiermee kunnen de gronden doelmatig worden gebruikt en de lopende grondexploitatie worden afgerond.

1.2 Uit het TAM-IMRO plan blijkt dat met deze ontwikkeling sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Het plan voorziet in het wijzigen van de 'PDV-bestemming' naar 'Bedrijf' om de realisatie van het bedrijvenpark mogelijk te maken. Daarbij wordt de vestiging van lichte bedrijvigheid en een aantal werk-woonkavels mogelijk gemaakt. Bij deze werk-woonkavels worden in het omgevingsplan regels gesteld die het wonen en de bedrijfswoning ondergeschikt maken aan de bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbebouwing. Dit om het gebruik voor alleen wonen te voorkomen.

De ontwikkeling past binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Zo wordt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) de prioriteit gesteld op duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en dit vertaalt zich ook op provinciaal en regionaal niveau. De herbestemming van Zuiderschans past hierin en draagt bij aan een duurzaam, economisch groeipotentieel voor de regiostad Dokkum. Daarnaast is het convenant bedrijventerreinen Noordoost-Friesland een belangrijke beleidslijn, welk inzet op het optimaal benutten van ongebruikte ruimte. Door de functie van de grond te wijzigen, kan worden voldaan aan het

convenant en kan de ruimte die er op de Zuiderschans nog is optimaal benut worden. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de uitvoering van de omgevingsvisie waarin is benoemd dat de gemeente bij Dokkum als regiostad ruimte wil creëren voor bedrijven in de regio om zich hier te vestigen d.m.v. uitbreiding van bedrijventerreinen.

Omgevingsaspecten

Er zijn geen negatieve gevolgen op de fysieke leefomgeving, hiervoor is onderzoek gedaan naar geluidshinder, ecologische waarden en de gesteldheid van de bodem. Voor geluid geldt dat, doordat de bedrijfsfuncties van lichte aard zijn, er geen onevenredige geluidshinder wordt veroorzaakt. Zowel uitwendig voor de bestaande woonbestemmingen ten oosten van het plangebied, als inwendig voor de werk-woonkavels. Tevens zijn de bedrijven in de omgeving ook van lichtere aard en wordt daarvan ook geen geluidshinder verwacht. Ook blijkt er uit het akoestisch onderzoek dat er geen onevenredige geluidshinder van wegverkeerslawaaï op huidige en toekomstige woningen is. Voor de ecologische aspecten soorten- en gebiedsbescherming is ook onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat negatieve effecten op beschermde flora en fauna uitgesloten kunnen worden. Daarnaast vindt er door stikstofdepositie van dit project geen negatief effect plaats op Natura 2000-gebieden. Tot slot blijkt uit het bodemonderzoek dat er geen verhoogde gehalten/concentraties van schadelijke stoffen aanwezig zijn in het plangebied waardoor de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Verkeer en parkeren

Door de wijziging van het Omgevingsplan wordt er een andere aard van bedrijvigheid gepland en dit heeft gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie. Qua verkeer wordt er een centrale weg gerealiseerd die in het westen en zuiden aansluit op de Pier Prinslaan. De Pier Prinslaan en de wegen na deze weg hebben voldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen op te vangen. Op het gebied van parkeren is de behoefte afhankelijk van de bedrijven die zich vestigen in het plangebied. In de regels van het Omgevingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning alleen verleend zal worden als op het betreffende perceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of als daarin zal worden voorzien. Parkeren op de openbare weg wordt hiermee voorkomen.

Participatie

De voorgenomen ontwikkeling is besproken met Ondernemersvereniging Zuiderschans en een aantal omwonenden en meerdere ondernemers uit de omgeving. Allen zijn positief over deze ontwikkeling. 25 september heeft er een brede inloopavond plaatsgevonden waarbij meerdere belanghebbenden en geïnteresseerden aanwezig waren. De reacties tijdens deze avond waren overwegend positief.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagetermijn is er één zienswijze ingediend door de provincie Fryslân. Deze is niet gericht op de inhoud van het plan zelf maar op het convenant bedrijventerrein dat is gesloten met onze gemeente. Zij stellen dat de oppervlakte aan werk-woonkavels niet meer ingezet kan worden in andere plannen. Dit is door ons als gemeente onderschreven waardoor de zienswijze niet meer van toepassing is. Na overleg met de provincie is dit ook door hen bevestigd.

Wijzigingen in het plan

Het plan is ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Er is een verbod opgenomen voor het bewonen van de bedrijfswoning zonder dat deze gekoppeld is aan de bedrijfsactiviteiten op het perceel.

2.1 De gemeenteraad moet beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de welstandsregels voldoet.

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân, vastgesteld d.d. 1 december 2022. Hierin is een indeling gemaakt in welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt op dit moment welstandsgebied 10 'Representatieve bedrijven en/of voorzieningen (bijzonder)'. Voor de gewenste ontwikkeling is het noodzakelijk om een nieuw welstandskader vast te stellen. Er is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin opgenomen nieuwe regels voor het uiterlijk van bouwwerken. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt geregeld dat de uitstraling van de bebouwing passend is bij een hoogwaardig bedrijventerrein met kleinschalige bebouwing en die mede de entree vormt van Dokkum. Om het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren moet het als beleidsregel worden vastgesteld als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

3.1, 4.1 Het is noodzakelijk om de in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar te stellen.

Om de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren is het noodzakelijk om de in de grondexploitaties opgenomen budgetten beschikbaar te stellen.

5.1 Verkoopprijs is in overeenstemming met het Programma Grondbeleid 2025-2028.

De gemeente is voornemens om medio 2026 de bedrijfskavels uit te geven. Conform het Programma Grondbeleid 2025-2028 worden bij de uitgifte van gronden marktconforme grondprijzen gehanteerd. In de grondexploitatie zijn grondprijzen van uit te geven gronden opgenomen. Deze bedragen zijn gebaseerd op recent vastgestelde grondexploitaties binnen de gemeente en op basis van verkoopprijzen van bedrijfsterreinen in de omliggende gemeenten.

6.1. Financiering mogelijke toekomstige ontsluiting.

Op het moment wordt er gewerkt aan planvorming voor het realiseren van een mogelijke toekomstige ontsluiting nabij het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied profiteert van de betreffende ontsluiting. Voor het meefinancieren van de betreffende ontsluiting zal de toeslag per verkochte vierkante meter gereserveerd worden.

Toetsing aan Omgevingsvisie

De ontwikkeling van het bedrijvenpark sluit aan bij de omgevingsvisie omdat:

- Het bedrijvenpark aansluit bij de al bestaande bedrijven(terrein) in de omgeving en omdat de omgeving aan de rand van Dokkum en gelegen aan grote infrastructuur zich goed leent voor bedrijfslocaties. Daarbij is het plan gedegen ingepast in de omgeving.
- Het plan niet gepaard gaat met onevenredige hinder richting de omgeving en er wordt voorzien in behoefte voor werk-woonlocatie en bedrijfslocaties binnen de gemeente.
- De functies werken, wonen, groen en recreatie in het plan worden gecombineerd.
- Het bedrijvenpark groen wordt ingericht en ondernemers worden gestimuleerd om hier aantrekkelijke bedrijfsgebouwen te realiseren. Daarbij stimuleert het ondernemers om te groeien op een aantrekkelijke locatie.

Kanttekeningen en risico's

Perifere detailhandel wordt wegbestemd en uitgesloten.

In het omgevingsplan wordt perifere detailhandel wegbestemd en uitgesloten. Er zal hiervoor dan ook geen ruimte meer zijn op dit stuk bedrijventerrein.

Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Dokkum – Zuiderschans' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Extreme prijsstijgingen.

De in de grondexploitatie 'Dokkum – Zuiderschans' opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zijn op dit moment voldoende voor de realiseren van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren (o.a. inflatie), het positieve resultaat kan afnemen. Voor de kosten van de werkzaamheden met betrekking tot bouw- en woonrijp maken, is het prijspeil van het jaar 2026 gehanteerd. Tevens is door middel van parameters rekening gehouden met inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Stagnatie van de verkoop van de kavels.

Een mogelijke risico is dat de verkoop van de kavels zal stagneren. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de vastgestelde behoefte.

Financiën

De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de gemeente. In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten weergegeven. De kosten zijn gebaseerd op het prijspeil 2026. In de grondexploitatie is middels parameters rekening gehouden met de inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde. De positieve eindwaarde komt gedurende de looptijd van de grondexploitatie op basis van de POC-methode ten gunste van de Reserve Bedrijfsterreinontwikkeling. Op grond hiervan is de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

De inzet van personeel vanuit de gemeentelijke organisatie (Programmabureau en uitvoering) wordt gedekt uit deze grondexploitatie via tijdschrijven, conform het geldende interne verrekenregime.

Vervolg en planning

Besluitvorming en procedure

Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dient de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd te worden. De geactualiseerde grondexploitatie wordt jaarlijks door uw raad vastgesteld.

Beheer en onderhoud openbare ruimte

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het areaal van de openbare ruimte toe. Dit heeft gevolgen voor het beheer en onderhoud, waaronder:

- Het groenonderhoud.
- Het onderhoud van wegen en riolering.
- Het beheer van lichtmasten.
- Verhoging van de frequentie van afvalinzameling.

In de grondexploitatie is budget opgenomen voor beheer en onderhoud gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Zodra de grondexploitatie wordt afgesloten, wordt de openbare ruimte overgedragen aan beheer. Vanaf dat moment worden de beheerlasten gedekt uit het reguliere beheerbudget. Vanwege de areaaluitbreiding zal het beheerbudget structureel verhoogd moeten worden. Het verhogen van de budgetten hiervoor wordt separaat meegenomen in de actualisatie van de begroting met als onderdeel daarvan de beheerbudgetten.

Na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan wordt gestart met het bouwrijp maken. De verwachting is dat er in het 2^e kwartaal van 2026 kan worden gestart met deze werkzaamheden.

Communicatie + Participatie

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De Wijkraad, de Ondernemersvereniging en bedrijven en omwonenden in de omgeving worden geïnformeerd.

Bij de verkoop van de gronden zal de grondprijs vermeerderd met de toeslag als één prijs worden gecommuniceerd.

Bijlagen

1. TAM-IMRO plan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22 Bedrijvenpark Zuiderschans Dokkum;
2. Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark – Zuiderschans';
3. Grondexploitatie 'Dokkum – Zuiderschans' met oplegnotitie (**GEHEIM**);
4. Specificatie van de grondprijs en toeslag (**GEHEIM**).

Dokkum, 10 februari 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2026;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet en de Woo;

Besluit:

1. De omgevingsplanwijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22u, Bedrijventerrein Zuiderschans te Dokkum' (NL.IMRO.1970.OpDkZuidersch-VG01) (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijvenpark Zuiderschans' (bijlage 2) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Grondexploitatie 'Dokkum - Zuiderschans' (geheime bijlage 3) vast te stellen.
4. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
5. De in (de geheime) bijlage 4 opgenomen grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie vast te stellen.
6. De in (de geheime) bijlage 4 opgenomen toeslag exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie ter financiering van de mogelijke toekomstige ontsluiting nabij het exploitatiegebied vast te stellen.
7. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 7.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 5 maart 2026.

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer